



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL X, Y, Z IR T SKUNDO PRIEŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2021 m. liepos 8 d. Nr. 4D-2020/2-1525  
Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė Milda Vainiutė gavo X, Y, Z ir T (tokia tvarka nurodytos pavardės; toliau kartu vadinama ir – Pareiškėjai; pareiškėjai) skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės (toliau vadinama ir – Savivaldybė) administracijos tarnautojų veiksmais galimai pažeidžiamų Pareiškėjų teisių, kai, Pareiškėjų įsitikinimu, yra nepagrįstai perskaičiuojamas (didinamas) jiems pagal valstybės garantiją skirtų gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčiai.

2. Pareiškėjai skunde Seimo kontrolieriui, be kita ko, nurodė:

2.1. „Šiuo raštu norime atkreipti Jūsų institucijos dėmesį į pažeidinėjamas asmenų teises, kurias vykdo Vilniaus miesto savivaldybė, bei prašome imtis šias teises ginti. Šiame rašte nurodyti žmogaus teisių pažeidimo atvejai yra ne pavieniai, o liečia daugelio asmenų, kuriems yra išduota valstybės garantija pagal Piliečių nuosavybės teisių ir išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo nuostatas, interesus. Todėl kreipdamiesi šiuo raštu, norime atkreipti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigos dėmesį į sisteminius žmogaus teisių pažeidimo atvejus“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „[...] Pareiškėjams Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo pagrindu buvo išduota valstybės garantija pagal Piliečių nuosavybės teisių ir išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo nuostatas. Nagrinėjamu atveju garantija Nr. N1-32 išduota 2007 m. balandžio 30 d.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 30-2223 „Dėl butų <...>, <...>, <...> ir <...> išnuomojimo, vykdančią valstybės garantiją Nr. N1-32“ nurodė išnuomoti pareiškėjams savivaldybei priklausančius butus“;

2.3. „Pareiškėjai su Vilniaus miesto savivaldybe sudarė gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę ir nuompinigius, nuomos sutartis. Nuomos sutartyse **buvo nustatyta fiksuota nuomos mokesčio už vieną nuomojamų patalpų kvadratinį metrą kaina**. Pavyzdžiui, 2007-12-05 X ir Vilniaus miesto savivaldybės sudarytos gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę ir nuompinigius, nuomos sutarties 1 p. nustatyta, kad nuomos mokesčiai už šias gyvenamasias patalpas skaičiuojamas po 1,70 Lt už 1 kv. m. bendrojo naudingojo ploto, kol bus nustatyta kita kaina. Tokiu būdu remiantis nuomos sutarties 1 p. nustatyta mėnesinė buto nuomos kaina sudarė 108,24 Lt (1,70\*63,67). Nuomos sutarties 2 p. šalys susitarė, kad nuomininkui išduotoje valstybės garantijoje nurodyta gyvenamųjų patalpų vertė, kuri bus įskaičiuota į patalpų nuomos mokesčių, yra 58 400,00 Lt. Tokiu būdu atsižvelgiant į nuomos kainą, pareiškėjo mokėtinas nuomos mokesčiai

valstybės garantija yra padengtas daugiau kaip 40 metų ( $58400/108,24/12 = 40,34$ ). Visa ši suma iš karto buvo pervesta į Vilniaus miesto savivaldybės sąskaitą, t. y. už nuomą buvo apmokėta į priekį“;

2.4. „Paaikškėjo, kad Vilniaus miesto savivaldybė ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ perskaičiuoja pareiškėjams nuomos mokesčio sumą **pagal teisės aktus, numatančius socialinio būsto nuomos mokesčio dydį** (nors su pareiškėjais nėra sudaryta socialinio būsto nuomos sutartis) [...]“;

2.5. „SĮ „Vilniaus miesto būstas“ teigia, kad jis pareiškėjams mokėtiną nuomos mokestį perskaičiuo ir perskaičiuoja **(nesudarydami su pareiškėjais susitarimo dėl nuomos sutarties pakeitimo)** pagal 2009-07-01 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašą, pagal 2011-06-28 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašą, pagal 2012-01-25 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašą, pagal 2015-07-29 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašą“;

2.6. „Tačiau pagal 2009-07-01 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo 2 p. „Aprašą taiko Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Socialinių reikalų departamento Socialinio būsto skyrius (toliau – Socialinio būsto skyrius) ir Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administratorius – SĮ „Vilniaus miesto būstas“, sudarydamas su nuomininkais Socialinio būsto gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis“. Taigi, šis aprašas taikomas socialinio būsto nuomos sutartims.

[...] pagal 2011-06-28 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo 2 p. Aprašą taiko Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Socialinių reikalų departamento Socialinio būsto skyrius (toliau – Socialinio būsto skyrius) ir Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administratorius – SĮ „Vilniaus miesto būstas“, sudarydamas su nuomininkais Socialinio būsto gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis“. Taigi, šis aprašas taikomas socialinio būsto nuomos sutartims.

[...] pagal 2012-01-25 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo 2 p. Aprašą taiko Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Administracija) Socialinių reikalų ir sveikatos departamento Socialinio būsto skyrius (toliau – Socialinio būsto skyrius) ir Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos administratorius – SĮ „Vilniaus miesto būstas“, sudarydamas su nuomininkais Socialinio būsto gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis ir Gyvenamųjų patalpų (bendrabučio) sutartis“. Taigi, šis aprašas taikomas socialinio būsto nuomos ir Gyvenamųjų patalpų (bendrabučio) sutartims.

[...] pagal 2015-07-29 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašo 2 p. Aprašas taikomas apskaičiuojant Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydį, surenkant Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčius ir išieškant nesumokėtus mokesčius iš Savivaldybės būsto ir socialinio būsto gyventojų“. Taigi, šis aprašas taikomas socialinio būsto nuomos ir savivaldybės būsto sutartims, kaip tai numato Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas“;

2.7. „Pareiškėjai nori atkreipti dėmesį į tai, kad Vilniaus miesto savivaldybė netinkamai vykdo Lietuvos Respublikos Vyriausybės išduotą garantiją bei tokiu būdu grubiai pažeidžia pagrindines žmogaus teises.

Visų pirma, **pareiškėjai** su Vilniaus miesto savivaldybės administracija nėra sudarę socialinio būsto nuomos sutarties, **nėra sudarę savivaldybės būsto nuomos sutarties**, nėra sudarę

gyvenamųjų patalpų (bendrabučio) sutarties. Darytina išvada, kad Vilniaus miesto savivaldybė ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“, perskaičiuodamas nuomos mokesčio dydį bei atitinkamai mažindamas pareiškėjams suteiktos valstybės garantijos likutį, elgiasi nepagrįstai – taiko santykiams netaikytinus teisės aktus.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ savo 2020-04-28 rašte [...] nurodo, kad pareiškėjui X išnuomotas butas 2020-01-23 įsakymu yra įtraukas savivaldybės būsto fondo sąrašą. Tačiau net jei vertinti, kad tai sudaro pagrindą perskaičiuoti nuomos mokesťį, toks pagrindas atsirado tik 2020-01-23, o ne 2009 m.“;

2.8. „Antra, pareiškėjų įsitikinimu, **suteikiant valstybės garantiją bei ją vykdant** (t. y. išnuomojant būstą pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo nuostatas) **yra nesąžininga, neprotinga ir neteisinga perskaičiuoti nuomos mokesťį bei jį didinti** (kad ir pasikeitus situacijai rinkoje).

Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 5 punkte nustatytai garantijai bei nuomos santykiams neturėtų būti taikomi socialinio būsto nuomos mokesčio perskaičiavimo kriterijai, kadangi tai pažeistų elementarius protingumo kriterijus. **Juk iš pareiškėjų buvo paimtas jiems nuosavybės teise priklausęs būstas.** Jei būtų laikoma, kad Vilniaus miesto savivaldybė elgiasi tinkamai, taip išeitų, kad iš pareiškėjų buvo paimtas jiems priklausęs būstas, o už tai jie būtų tegavę apie keliolikos metų trukmės būsto nuomos teisę. Tai tikrai neprotinga, kadangi, **jei valstybė iš pareiškėjų nebūtų perėmusi jiems priklausiusio būsto nuosavybės**, pareiškėjai neabejotinai savo būstu būtų naudojęsi ilgau nei keliolika metų“;

2.9. „Trečia, pareiškėjai pažymi, kad tuo atveju, jei Vilniaus miesto savivaldybei būtų suteikiama teisė valstybės garantiją gavusiems asmenims taikomą nuomos mokesťį perskaičiuoti vėlesniais garantijos vykdymo laikotarpiais, tokiu atveju lygiai taip pat turėtų būti perskaičiuojamas ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės suteiktos garantijos dydis pagal paimto turto rinkos vertę (nuomos mokesčio perskaičiavimo metu). Priešingu atveju Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir pareiškėjai taptų nelygiavertėje situacijoje suteiktos garantijos ir kartu nuomos trukmė mažinama, o pati garantija nėra didinama, nors paimto turto vertė išaugo“;

2.10. „[...] Nagrinėjamu atveju Vilniaus miesto savivaldybei ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ suteikus teisę didinti nuomos mokesťį bei kartu trumpinti valstybės suteiktos garantijos trukmę, pareiškėjams būtų uždėta neproporcinga našta — nuomos mokesčiui taikomi atitinkami rinkos dėsniai, o valstybės paimtam turtui — ne.“

### 3. Pareiškėjai skunde Seimo kontrolierės prašo:

„1. pareikalauti Vilniaus miesto savivaldybės pareiškėjų mokamam nuomos mokesčiui pagal gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant grąžintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutartis netaikyti nuomos mokesčio dydžių perskaičiavimo (didinimo) pagal 2009-07-01 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto Dėl Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašą, pagal 2011-06-28 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto Dėl Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašą, pagal 2012-01-25 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto Dėl Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašą, pagal 2015-07-29 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašą;

2. pareikalauti Vilniaus miesto savivaldybės perskaičiuoti pareiškėjams suteiktos valstybės garantijos likutį pagal gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant grąžintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutartyje numatytus nuomos mokesčio dydžius.“

## TYRIMAS IR IŠVADOS

### *Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės*

4. Iš Pareiškėjų kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 30-2223 „Dėl butų <...>, <...>, <...> ir <...> išnuomojimo, vykdant valstybės garantiją Nr. N1-32“ Pareiškėjams buvo išnuomos Savivaldybei priklausančios patalpos, į nuompinigius įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę.

Šiame Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakyme, be kita ko, nurodyta, kad šis teisės aktas priimamas, be kitų teisės aktų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. liepos 5 d. nutarimu Nr. 793 „Dėl Lietuvos Respublikos kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo 9 straipsnio įgyvendinimo tvarkos“ patvirtinto Valstybės ar savivaldybės gyvenamųjų patalpų išnuomojimo, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigius, tvarkos aprašo 3 punktu bei Savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. lapkričio 19 d. įsakymu Nr. 30-1867 „Dėl gyvenamųjų patalpų, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigius, nuomos“;

4.2. Savivaldybės administracija, atstovaujama Miesto ūkio departamento Energetikos ir statinių skyriaus vedėjo, su X 2007 m. gruodžio 5 d. sudarė gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigius, nuomos sutartį (toliau vadinama – Nuomos sutartis) Nr. A71-42(3.4-ŪK1), kurioje nurodyta, jog nuomotojas suteikia nuomininkui ir jo šeimos nariams neterminuotai naudojimuisi 63,67 kv. m bendrojo (naudingojo) ploto gyvenamąsias patalpas <...>, Vilniuje. Taip pat Nuomos sutartyje nurodyta, kad „[...] Nuomos mokeskis už šias gyvenamąsias patalpas skaičiuojamas po 1,70 Lt už 1 kv. m. bendrojo naudingojo ploto, **kol bus nustatyta kita kaina.**“

Minėtosios Nuomos sutarties 6 punkte taip pat buvo nurodyta:

„[...] **Gyvenamųjų patalpų nuomos mokeskis nuomininkui skaičiuojamas remiantis galiojančia Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtinta nuomos mokesčio nustatymo tvarka.** Nuomotojas nuomos mokesį padengia iš lėšų, skirtų valstybės garantijoms nuomininkams vykdyti. Nuomotojui į nuomos mokesį įskaičiavus visą nuomininko nuomotų patalpų vertę, kuri nurodyta šios sutarties 2 punkte, nuomininkas įsipareigoja Savivaldybės apskaičiuotą ir nustatytą nuomos mokesį mokėti savo lėšomis kas mėnesį, bet ne vėliau kaip iki kito mėnesio 20 dienos“;

4.3. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2020 m. balandžio 28 d. rašte Nr. 1.35-20/1803, adresuotame Pareiškėjų interesus atstovaujančiam advokatui D. B. [asmens duomenys neskelbtini], pateikė atsakymus į Pareiškėjų atstovo 2020 m. kovo 27 d. rašte išdėstytus klausimus, susijusius su Pareiškėjų keliamą problema dėl Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio perskaičiavimo.

Šiame SĮ „Vilniaus miesto būstas“ rašte, be kita ko, nurodoma:

4.3.1. „Paaiškiname, kad **minėtieji teisės aktai** [*pastaba*: Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 (su vėlesniais pakeitimais) patvirtinta Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika bei Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. liepos 29 d. sprendimu Nr. 1-130 patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašas] **taikomi tiek Savivaldybės, tiek socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimui**, todėl Savivaldybės būsto, esančio <...>, Vilniuje, nuomos mokeskis skaičiuotas vadovaujantis šiais teisės aktais“;

4.3.2. „Būstas, esantis <...>, Vilniuje, įtrauktas į Savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-01-23 įsakymu Nr. 30-178/20 „Dėl Savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto fondo sąrašų tvirtinimo“ patvirtintą Savivaldybės būsto fondo sąrašą. Pažymime, kad **nuomos sutarčiai taikomos**

**teisės aktų nuostatos, reglamentuojančios Savivaldybės būsto fondo sąraše esančių būstų nuomą.“**

5. Seimo kontrolierė dėl Pareiškėjų skunde nurodytų aplinkybių kreipėsi į Savivaldybės administraciją, prašydama pateikti skundžiamos institucijos paaiškinimus dėl susidariusios situacijos.

6. Atsakydama į Seimo kontrolierės paklausime iškeltus klausimus Savivaldybės administracija pateikė paaiškinimą, kuriame, be kita ko, nurodė:

6.1. „[...] Paaiškiname, kad Vilniaus miesto savivaldybė su X 2007-12-05 sudarė gyvenamosios patalpos <...>, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutartį Nr. A71-42(3.4-ŪK1) (toliau – Sutartis). Sutarties 1 punkte įtvirtinta nuostata, kad nuomos mokestis už butą skaičiuojamas po 1,70 Lt (0,49 Eur) už 1 kv. m. bendrojo (naudingojo) ploto, kol bus nustatyta kita kaina. Nuomos sutartyje nurodyta sąlyga „kol bus nustatyta kita kaina“ reiškia, kad buto nuomos kaina gali keistis.

Sutarties 2 punkte nustatyta, kad išduotoje valstybės garantijoje nurodyta buto vertė, kuri įskaičiuojama į patalpų nuomos mokestį, yra 58 400 Lt (16 913,81 Eur). Valstybės garantija buvo vykdoma į nuompinigių įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę.

Sutarties 6 punkte numatyta, kad gyvenamųjų patalpų nuomos mokestis nuomininkui skaičiuojamas remiantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtinta nuomos mokesčio nustatymo tvarka. Nuomotojas nuomos mokestį padengia iš lėšų, skirtų valstybės garantijoms nuomininkams vykdyti. Nuomotojui į nuomos mokestį įskaičiavus visą nuomininko nuomotų patalpų vertę, kuri nurodyta šios sutarties 2 punkte, nuomininkas įsipareigoja Savivaldybės apskaičiuotą ir nustatytą nuomos mokestį mokėti savo lėšomis kas mėnesį, bet ne vėliau kaip iki kito mėnesio 20 dienos.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.583 straipsnio 2 dalis numato, kad valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokestis apskaičiuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr. 1487 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-04-25 nutarimo Nr. 472 „Dėl valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ yra patvirtinta Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015-07-29 sprendimu Nr. 1-130 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“ patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos aprašas (toliau — Aprašas). Šiais teisės aktais vadovaujantis apskaičiuotas buto <...> nuomos mokestis dabar yra 118,24 Eur per mėnesį“;

6.2. „[...] Paaiškiname, kad pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 1 dalį, savivaldybės būsto fondą sudaro socialiniai būstai ir savivaldybės būstai. Į savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą, kuris yra savivaldybės būsto fondo sąrašo dalis, pagal šiame įstatyme nustatytas sąlygas, nepriskiriami bendrabučiai, nakvynės namai, tarnybinės gyvenamosios patalpos, socialinių paslaugų įstaigos gyvenamosios patalpos ir savivaldybės būstai, kurie nuomojami ne socialinio būsto nuomos sąlygomis.

Vykdamas nuomininkų A, Y, X, T ir Z, gyvenančių savininkui gražintame bute A. <...>, 2007-04-30 išduotą valstybės garantiją nuomininkui Nr. N1-32 – Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomoti kitas valstybės ar Savivaldybės gyvenamąsias patalpas, į nuompinigių įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-11-22 įsakymu Nr. 30-2223 „Dėl butų <...>, <...>, <...> ir <...> išnuomojimo, vykdamas valstybės garantiją Nr. N1-32“ A buvo išnuomotas butas

<...>, Y butas <...>, X ir jo sūnui T butas <...>, o Z butas <...>.

Kadangi butai <...>, <...>, <...> ir <...> buvo išnuomoti ne socialinio būsto nuomos sąlygomis ir su jų nuomininkais buvo sudarytos gyvenamųjų patalpų, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutartys, visi šie butai <...>, <...>, <...> ir <...> buvo įrašyti į Vilniaus miesto savivaldybės būsto fondo sąrašą“;

6.3. „[...] Iki priimant Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-01-23 įsakymą Nr. 30-178/20 „Dėl Savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto fondo sąrašų tvirtinimo“ X išnuomotas butas <...> buvo priskiriamas Savivaldybės būsto fondui“;

6.4. „[...] Y išnuomotas butas <...>, Z išnuomotas butas <...>, A išnuomotas butas <...> ir T kartu su X išnuomotas butas <...> į Savivaldybės būsto fondo sąrašą buvo įtraukti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015-07-29 sprendimu Nr. 1-131 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir Vilniaus miesto savivaldybės socialinio būsto sąrašų tvirtinimo“, vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 4 straipsnio 5 dalies 4 punktu“;

6.5. „Gyvenamųjų patalpų <...>, <...> ir <...> nuomos sutartys, 2007-12-05 sudarytos su Z (Nr. A71-41(3.4-ŪK1), X (Nr. A71 -42(3.4-ŪK1) ir Y (Nr. A71-43(3.4-ŪK1), įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, keistos nebuvo, nes tam nebuvo teisinio pagrindo“;

6.6. „Vadovaudamasis Aprašo 27 punkto nuostata, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administratorius nuomos mokesčio perskaičiavimą atlieka atsižvelgdamas į pasikeitusį teisinį reglamentavimą (keičiantis teisės aktų, nustatančių atskirus nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo kintamuosius, rodiklius arba vertes, redakcijoms). Nuomos mokesčio dydžio perskaičiavimas, atliekamas dėl atskirų nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo kintamųjų, rodiklių arba verčių, nustatomų teisės aktais, pasikeitimo, atliekamas teisės aktų nustatyta tvarka be atskiro pranešimo (paskelbimo)“;

6.7. „[...] Pažymėtina, kad Sutarties 1 punkte yra įtvirtinta nuostata, jog nuomos mokestis už butą skaičiuojamas po 1,70 Lt už 1 kv. m. bendrojo (naudingojo) ploto, kol bus nustatyta kita kaina, reiškia, kad nuomos mokestis nėra fiksuotas, nes yra sąlyga „kol bus nustatyta kita kaina“. Tai numatyta, kaip minėta, Sutarties 6 punkte“;

6.8. „[...] Pareiškėjai, prieš pasirašydami gyvenamųjų patalpų, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutartis, su sutarčių sąlygomis susipažino“;

6.9. „[...] Savivaldybės įmonės „Vilniaus miesto būstas“ direktoriaus 2020-04-28 rašte Nr. 1.35-20/1803 paaiškinimas advokatui D. B., kad nurodyti teisės aktai taikomi tiek Savivaldybės, tiek socialinio būsto nuomos mokesčiui apskaičiuoti, atitinka tikrovę. Pažymėtina, kad Aprašo 16 punktu yra nustatyta, jog apskaičiuojant Savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydį taikomi rinkos pataisos koeficientai — R, kurie nustatyti šio Aprašo 2 priede. Apskaičiuojant socialinio būsto nuomos mokesčio dydį, rinkos pataisos koeficientai netaikomi. Dėl to Savivaldybės būsto nuomininkai moka didesnę nuomos mokesčių nei socialinio būsto nuomininkai“;

6.10. „[...] Pareiškėjai į Vilniaus miesto savivaldybę dėl nuomos mokesčio perskaičiavimo iki 2020 metų balandžio mėnesio nesikreipė. Į Savivaldybės įmonę „Vilniaus miesto būstas“ jie kreipėsi per advokatų profesinę bendriją „B“.“

7. Kartu su skundžiamos institucijos pateiktu paaiškinimu, be kita ko, buvo gauti dokumentai, iš kurių nustatyta:

7.1. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. lapkričio 19 d. įsakymu Nr. 30-1867 „Dėl gyvenamųjų patalpų, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos“ buvo patvirtinta Gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutarties forma, kurioje, kaip ir X 2007 m. gruodžio 5 d. pasirašytoje Nuomos sutartyje (šios pažymos 4.2 punktas), buvo įtvirtintas

6 punktas, numatantis gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio nuomininkui skaičiavimą remiantis galiojančia Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtinta nuomos mokesčio nustatymo tvarka.

Pastebėtina, kad minėtosios nuomos sutarties formos 1 punkte, priešingai nei X pasirašytoje Nuomos sutartyje nebuvo įtvirtinta sąlyga dėl konkretaus nuomos mokesčio už gyvenamųjų patalpų nuomą fiksavimo;

7.2. Savivaldybė 2007 m. balandžio 30 d. (su 2007 m. rugsėjo 28 d. patikslinimu) Pareiškėjams išdavė Valstybės garantiją nuomininkui, gyvenančiam savininkui grąžintiname gyvenamajame name, jo dalyje, bute Nr. N1-32, kurioje numatyta, jog Pareiškėjų nuomojamų patalpų rinkos vertė yra 146 000 Lt;

7.3. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 30-2223 „Dėl butų <...>, <...>, <...> ir <...> išnuomojimo, vykdant valstybės garantiją Nr. N1-32“ Pareiškėjams buvo įvykdyta pirmiau paminėta *Valstybės garantija nuomininkui, gyvenančiam savininkui grąžintiname gyvenamajame name, jo dalyje*, bute Nr. N1-32;

7.4. Savivaldybės administracijos, atstovaujamos Miesto ūkio departamento Energetikos ir statinių skyriaus vedėjo, su Z 2007 m. gruodžio 5 d. sudarytoje gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant grąžintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigius, nuomos sutartyje Nr. A71-41(3.4-ŪK1) dėl nuomos mokesčio už kvadratinį metrą dydžio ir jo skaičiavimo tvarkos buvo numatytos tos pačios sąlygos kaip ir X sudarytoje Nuomos sutartyje (šios pažymos 4.2 punktas);

7.5. Savivaldybės administracijos, atstovaujamos Miesto ūkio departamento Energetikos ir statinių skyriaus vedėjo, su Y 2007 m. gruodžio 5 d. sudarytoje gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant grąžintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigius, nuomos sutartyje Nr. A71-43(3.4-ŪK1) dėl nuomos mokesčio už kvadratinį metrą dydžio ir jo skaičiavimo tvarkos buvo numatytos tos pačios sąlygos kaip ir X sudarytoje Nuomos sutartyje (šios pažymos 4.2 punktas) [*pastaba*: pažymėtina, kad toliau Savivaldybės administracijos su Pareiškėjais sudarytos nuomos sutartys Nr. A71-41(3.4-ŪK1), Nr. A71-42(3.4-ŪK1) ir Nr. A71-43(3.4-ŪK1) kartu bus vadinamos Nuomos sutartimis).

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

#### **8. Lietuvos Respublikos įstatymai**

##### **8.1. Seimo kontrolierių įstatymo:**

*„2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos*

1. **Biurokratizmas** – tokia pareigūno veika, kai vietoj reikalų sprendimo iš esmės laikomasi nereikalingų ar išgalvotų formalumų, nepagrįstai atsisakoma spręsti pareigūno kompetencijai priklausančius klausimus, vilkinama priimti sprendimus ar atlikti savo pareigas bei kitaip blogai ar netinkamai valdoma (atsisakoma informuoti asmenį apie jo teises, sąmoningai pateikiamas klaidinantis ar netinkamas patarimas ir t. t.). Biurokratizmu taip pat laikomas toks pareigūnų darbas, kai nevykdomi arba blogai vykdomi įstatymai ar kiti teisės aktai.

[...]

*3 straipsnis. Seimo kontrolierių veiklos tikslai*

Seimo kontrolierių veiklos tikslai:

1) ginti žmogaus teisę į gerą viešąjį administravimą, užtikrinantį žmogaus teises ir laisves, prižiūrėti, ar valdžios įstaigos vykdo pareigą tinkamai tarnauti žmonėms; [...].“

##### **8.2. Vietos savivaldos įstatymo:**

*„27 straipsnis. Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba*

1. **Savivaldybės kontrolės ir audito tarnyba**, prižiūradama, ar teisėtai, efektyviai, ekonomiškai ir rezultatyviai valdomas ir naudojamas savivaldybės turtas ir patikėjimo teise valdomas valstybės turtas, kaip vykdomas savivaldybės biudžetas ir naudojami kiti piniginiai ištekliai:

1) atlieka išorės finansinį ir veiklos auditą savivaldybės administracijoje, savivaldybės administravimo subjektuose ir savivaldybės valdomose įmonėse; [...].“

### 8.3. Civilinio kodekso:

„6.583 straipsnis. Gyvenamosios patalpos nuomos mokestis

[...]

2. Gyvenamosios patalpos nuomos mokestį nuomininkas turi sumokėti kas mėnesį, ne vėliau kaip iki kito, po išgyventojų, mėnesio dvidešimtos kalendorinės dienos, jeigu šalių susitarimu nenustatytas kitas terminas. **Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokestis apskaičiuojamas Vyriausybės nustatyta tvarka.**“

8.4. Lietuvos Respublikos kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo (akto redakcija, galiojusi nuo 2007 m. sausio 1 d. iki 2010 m. vasario 2 d., t. y. Pareiškėjams išduotos valstybės garantijos metu) (toliau vadinama – Kompensacijų įstatymas):

„9 straipsnis. Valstybės garantijos sugrąžintų natūra gyvenamųjų namų, jų dalių, butų nuomininkams ir savininkams, šių garantijų įvykdymo tvarka ir sąlygos, garantijų turėtojų teisės ir pareigos

1. Savivaldybės vykdomoji institucija savininkams ir nuomininkams, gyvenantiems savininkui (piliečiui, religinei bendruomenei ar bendrijai) grąžintame gyvenamajame name, jo dalyje, bute, privalo išduoti valstybės garantinį dokumentą (toliau – valstybės garantija).

2. Valstybės garantija įsipareigojama, kad nuomininkams per šiame dokumente nurodytą laiką:

[...]

5) bus Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomos kitos valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos, į nuompinigus įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę, arba

[...]

3. Piliečiui, religinei bendruomenei ar bendrijai natūra grąžinto gyvenamojo namo, jo dalies, ar buto nuomininkai turi teisę tik į vieną iš šio straipsnio 2 dalyje nurodytų garantijų. [...] Jeigu nuomininkai per šį laiką nepareiškia savo valios dėl valstybės garantijos pasirinkimo, išduodama šio straipsnio 2 dalies 5 punkte nurodyta garantija. [...].“

### 9. Kiti teisės aktai

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. liepos 5 d. nutarimu Nr. 793 „Dėl Lietuvos Respublikos kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo 9 straipsnio įgyvendinimo tvarkos“ patvirtintame Valstybės ar savivaldybės gyvenamųjų patalpų išnuomojimo, įskaičiuojant grąžintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigus, tvarkos apraše (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2019-03-09) numatyta:

„1. Valstybės ar savivaldybės gyvenamųjų patalpų išnuomojimo, įskaičiuojant grąžintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigus, tvarkos aprašas reglamentuoja valstybės ar **savivaldybės gyvenamųjų patalpų išnuomojimą** nuomininkams, kai už šių patalpų nuomą į nuompinigus įskaičiuojama savininkui grąžintame name nuomininko nuomotų patalpų vertė, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo [...] 9 straipsnio 2 dalies 5 punktu.

[...]



3. Sprendimą dėl kitų valstybės arba savivaldybės gyvenamųjų patalpų išnuomojimo priima savivaldybės administracijos direktorius, vadovaudamasis eilės tvarka, pagal sudarytus šių patalpų nuomojimo sąrašus. Sprendime nurodoma savininkui grąžintame name nuomojamų patalpų vertė, įrašyta valstybės garantiniame dokumente (toliau vadinama – valstybės garantija).

4. **Tarp savivaldybės administracijos ir nuomininko sudaroma neterminuota gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso XXXI skyriaus nuostatas.** Šalių susitarimu sutartyje gali būti įrašoma valstybės garantijoje nurodyta gyvenamųjų patalpų vertė, kuri bus įskaičiuojama į patalpų nuomos mokestį, ir numatyta sąlyga dėl nuomininko perkėlimo į mažesnes patalpas.

5. Kai nuomojamos savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos, savivaldybės administracija nuomos mokestį padengia iš lėšų, skirtų valstybės garantijoms nuomininkams vykdyti. Į nuomos mokestį įskaičiuovus visą nuomininko nuomotų savininkui grąžintų patalpų vertę, nuomininkas savivaldybės apskaičiuotą ir nustatytą pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimą Nr. 472 „Dėl Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 37-1248) nuomos mokestį moka savo lėšomis.

[...]

8. Savivaldybės administracija kiekvienam nuomininkui tvarko apskaitą, kurioje pažymi kiekvieną mėnesį daromus nuomotų patalpų vertės atskaitymus, ir galutinį įvykdymą nurodo valstybės garantijų apskaitos žurnale.“

#### 10. Vietos savivaldos teisės aktai

10.1. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. liepos 29 d. sprendimu Nr. 1-130 (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2018 m. spalio 9 d.) patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčių dydžio apskaičiavimo, surinkimo ir išieškojimo tvarkos apraše (toliau vadinama – Aprašas) numatyta:

„2. Aprašas taikomas apskaičiuojant **Savivaldybės būsto ir socialinio būsto** nuomos mokesčių dydį, surenkant Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčius ir išieškant nesumokėtus mokesčius iš Savivaldybės būsto ir socialinio būsto gyventojų.

[...]

5.4. Savivaldybės būstas – Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas, įtrauktas į Savivaldybės tarybos patvirtintą Savivaldybės būsto fondo sąrašą (butai, vieno arba dviejų butų gyvenamieji namai arba jų dalys, bendrabučiai arba kitos gyvenamosios patalpos, nuomojamos ne socialinio būsto nuomos sąlygomis);

[...]

12. Savivaldybės būsto nuomos mokesčio dydis (eurais per mėnesį) apskaičiuojamas vadovaujantis Metodika ir šiuo Aprašu.

[...]

25. Sprendimą dėl nustatyto ir apskaičiuoto Nuomos mokesčio dydžio keitimo, jo sumažinimo arba atleidimo nuo jo priima Savivaldybės taryba.

26. **Nuomos mokestis gali būti perskaičiuojamas kartą per metus**, skaičiuojant nuo Savivaldybės būsto ar socialinio būsto nuomos sutarties sudarymo.

[...]

31. Apskaičiuojant Nuomos mokestį, kiekvienam nuomojamam būstui (ir (arba) jo dalies patalpai) užpildomas nustatytos formos Nuomos mokesčio apskaičiavimo aktas (3 ir 4 šio Aprašo priedai). Aktą pasirašo skaičiavimus atlikęs Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administratoriaus apskaitos skyriaus (buhalterijos) darbuotojas.“

10.2. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2017 m. balandžio 25 d. sprendimu Nr. T-218 (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2021 m. balandžio 21 d.) patvirtintame Kauno miesto savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše numatyta:

„80. Socialinio būsto ir **Savivaldybės būsto nuomos mokestis**, vadovaujantis Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, **perskaičiuojamas kartą per metus**, pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip iki vasario 1 d., o naujai perskaičiuotas nuomos mokestis nuomininkui taikomas nuo vasario 1 dienos. Apie nuomos mokesčio pasikeitimą informacija nuomininkui pateikiama einamųjų metų sausio–vasario mėnesiais siunčiamoje sąskaitoje už būsto nuomą. Socialinio būsto ar **Savivaldybės būsto fondo gyvenamosios patalpos nuomos mokesčio apskaičiavimo (perskaičiavimo) aktas su nuomininku papildomai nepasirašomas, nuomos sutartis nekeičiama.** [...]“

10.3. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. T2-240 patvirtintame Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos apraše numatyta:

„5. Savivaldybės būsto fondą sudaro socialiniai būstai ir Savivaldybės būstai, įtraukti į Savivaldybės būsto fondo sąrašą.

6. Savivaldybės būstai nuomojami:

[...]

6.6. **nuomininkams, gyvenusiems savininkams gražintuose namuose, vykdamt jų pasirinktą valstybės garantiją – Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomą.**

[...]

15. Už valstybės biudžeto asignavimus įgyti butai nuomininkams, gyvenusiems savininkams gražintuose namuose ir pasirinkusiems Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomą, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomojami, vadovaujantis Valstybės ar savivaldybės gyvenamųjų patalpų išnuomavimo, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. liepos 5 d. nutarimu Nr. 793 „Dėl Lietuvos Respublikos kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo 9 straipsnio įgyvendinimo tvarkos“.

[...]

54. Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokesčio dydis yra apskaičiuojamas vadovaujantis Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“ (toliau – Metodika).

[...]

57. **Atsižvelgiant į kasmet kintančias vietovės pataisos koeficientų reikšmes, Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos mokestis perskaičiuojamas ne rečiau kaip kartą per 5 (penkerius) metus.** [...]“

## 11. Teismų praktika:

11.1 Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015 m. kovo 26 d. sprendime (administracinė byla Nr. eA-1419-858/2015), be kita ko, nurodyta:

„[...] Konstitucinis Teismas yra pabrėžęs būtinybę nepaneigti atkurtina nuosavybe besinaudojančio asmens teisės turėti gyvenamąją patalpą (žr. Konstitucinio Teismo 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimą). [...]“

Esminės nuostatos dėl nuomininko, gyvenančio savininkams gražintuose namuose, butuose teisės turėti gyvenamąją patalpą atskleidžiamos Konstitucinio Teismo 2003 m. kovo 4 d. ir 2013 m. gegužės 30 d. nutarimuose. Juose pabrėžiama, kad nuomininkų, gyvenančių savininkams

gražintinuose (gražintuose) namuose, jų dalyse, butuose, **teisėti lūkesčiai įstatymo nustatyta tvarka įsigyti nuosavybėn kitas lygiavertes gyvenamąsias patalpas** kyla iš Seimo priimtų įstatymų, nustatančių valstybės garantijas nuomininkams.

[...] Išplėstinė teisėjų kolegija pažymi, kad minėta Konstitucinio Teismo nuostata **pabrėžiamas teisėtas nuomininkų**, patenkančių į valstybės garantijas turinčių teisę gauti asmenų ratą, **lūkestis, kad valstybės garantijos pagrindu bus įgyvendinta jų konstitucinė teisė turėti gyvenamąjį būstą.**“

11.2. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. liepos 22 d. sprendime (administracinė byla Nr. A<sup>444</sup>-1148/2013), be kita ko, nurodyta:

„[...] Teisėjų kolegija konstatuoja, kad tuo atveju, kai nuomininkas pasirenka Įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 5 punkte nustatytą valstybės garantiją, **šios garantijos galiojimo laikas pasibaigia, kai sudaroma valstybei ar savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis su sąlyga, kad į nuompinigus bus įskaičiuojama nuomotų patalpų vertė.** Pažymėtina, kad tokią teisės aiškinimo taisyklę formuoja ir Lietuvos aukščiausiasis teismas (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. gegužės mėn. 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-287/2013). Atsižvelgiant į tai, konstatuotina, kad pareiškėjos apeliacinio skundo argumentai, jog garantija nėra pasibaigusi, kol nėra išmokėta visa garantijoje nurodyta patalpų rinkos vertė, atmetini kaip nepagrįsti.“

11.3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. liepos 3 d. nutartyje (civilinė byla Nr. 3K-3-369/2014), be kita ko, nurodyta:

„[...] Nuomos mokesčio mokėjimas už naudojimąsi gyvenamosiomis patalpomis yra viena iš esminių nuomos sutarties sąlygų, todėl asmenys, kurie naudojami savivaldybei priklausančiomis patalpomis, privalo CK ar nuomos sutartyje nustatyta tvarka ir terminais mokėti nuomos mokesť. CK 6.583 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad gyvenamosios patalpos nuomos mokesť nuomininkas turi sumokėti kas mėnesį, ne vėliau kaip iki kito, po išgyventojų, mėnesio dvidešimtos kalendorinės dienos, jeigu šalių susitarimu nenustatytas kitas terminas; valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesť apskaičiuojamas Vyriausybės nustatyta tvarka. Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarka nustatyta Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. **Šiuo nutarimu yra patvirtinta bendra visų valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarka** (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. gruodžio 30 d. nutartis, priimta civilinėje byloje D. K. v. Kauno miesto savivaldybė, bylos Nr. 3K-3-560/2011).“

11.4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. lapkričio 11 d. nutartyje (civilinė byla Nr. 3K-3-451/2011), be kita ko, nurodyta:

„[...] Pasikeitus norminiais aktais nustatyta nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkai, šalių nuomos sutartis neturi būti keičiama, jos sąlyga dėl nuomos mokesčio apskaičiavimo dydžio lieka galioti, ja remiantis nuomos mokesčio dydis nustatomas pagal pasikeitusį reglamentavimą. Minėta, kad tokia nuomos mokesčio dydžio apskaičiavimo tvarka nustatyta šalių susitarimu, taigi **pasikeitus nuomos mokesčio dydžiui atsižvelgiant į pakitusią šio mokesčio nustatymo tvarką naujai nustatytas nuomos mokesčio dydis šalių susitarimo nepažeidžia.** [...]“

### *Tyrimo išvados*

12. Išanalizavus Pareiškėjų skundo Seimo kontrolierei turinį nustatyta, jog Pareiškėjai tuo metu galiojusią teisės aktų nustatyta tvarka pasirinko Kompensacijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 5 punkte nustatytą valstybės garantijos rūšį norėdami, jog jiems Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka būtų išnuomos kitos valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos, į nuompinigus įskaičiuojant nuomotų patalpų vertę. Tokiu būdu, pagal Pareiškėjų laisva valia pasirinktą garantijos rūšį ir šio pasirinkimo pagrindu išduotą valstybės garantinį dokumentą, valstybei

atsirado prievolė išnuomoti garantijos turėtojams valstybės ar savivaldybės gyvenamąją patalpą ir į nuompinigių įskaičiuoti nuomotų patalpų vertę. Iš Valstybės garantijos nuomininkui, gyvenančiam savininkui gražintiname gyvenamajame name, jo dalyje, bute (toliau – Valstybės garantija) pagrindu sudarytų Nuomos sutarčių turinio nustatyta, kad Savivaldybės administracija išpareigojo kiekvieną mėnesį daryti atskaitymus už Savivaldybės gyvenamosios patalpos nuomą iki bus išskaičiuota visa sutartyje nurodyta nuomotų patalpų vertė. Tačiau, Pareiškėjų įsitikinimu, Savivaldybės administracijos daryti atskaitymai už savivaldybės gyvenamosios patalpos nuomą buvo neteisėti ir neteisingi, todėl Pareiškėjai kreipėsi į Seimo kontrolierę dėl jų pažeistų teisių gynimo.

Atsižvelgiant į tai, pirmiausia akcentuotina, jog šio tyrimo metu Seimo kontrolierė nevertins Savivaldybės administracijos atliktų Pareiškėjams išnuomotų gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio skaičiavimų teisingumo, nes Pareiškėjai skunde Seimo kontrolieriui kvestionuoja ne paties perskaičiuoto nuomos mokesčio dydį, bet teigia apskritai nebuvus (nesant) teisinio pagrindo jį perskaičiuoti nuo pat Nuomos sutarčių, nurodytų šios pažymos 4.2, 7.4 ir 7.5 punktuose, sudarymo datos. Atsižvelgdama į šį aspektą, Seimo kontrolierė pabrėžia, kad Pareiškėjų skunde išdėstyti argumentai dėl Savivaldybės administracijai teisės aktais nesuteiktos teisės perskaičiuoti nuomos mokesčių Savivaldybės nuomininkams, kurie nuomojasi gyvenamąsias patalpas įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, Seimo kontrolierės nuomone, yra nepagrįsti.

Kaip vienas esminių Pareiškėjų skunde Seimo kontrolieriui akcentuojamų pagrindų nurodoma tai, jog, Pareiškėjų nuomone, yra nesąžininga, neprotinga ir neteisinga perskaičiuoti nuomos mokesčių bei jį didinti, nes iš Pareiškėjų buvo paimtas jiems nuosavybės teise priklausęs būstas (pažymos 2.8 punktas). Tačiau Seimo kontrolierė pažymi, kad šis Pareiškėjų argumentas negali būti šio tyrimo objektu remiantis vien tuo, jog Pareiškėjai be pagrindo teigia neva buvus pažeistas jų teises į nuosavybę, nes akivaizdu, jog Pareiškėjams Valstybės garantija buvo išduota kaip atkuriamą nuosavybę besinaudojusiems asmenims, o ne kaip būsto savininkams. Atsižvelgiant į tai, Pareiškėjų teiginiai dėl nelygiavėrcio atlyginimo už jų turėtą turtą Seimo kontrolierės nevertintini.

Taip pat pažymėtina, kad kitą Pareiškėjų teiginį dėl Nuomos sutartyse buvusios nustatytos fiksuotos ir nekintančios nuomos mokesčio už vieną nuomojamų patalpų kvadratinį metrą kainos (šios pažymos 2.3 punktas) paneigia tyrimo metu nustatytos faktinės aplinkybės, jog Savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. lapkričio 19 d. įsakymu Nr. 30-1867 patvirtintoje Gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutarties formoje nebuvo numatyta privalomai įrašytina sąlyga dėl tuo metu skaičiuotino nuomos mokesčio dydžio (pažymos 7.1 punktas). Tai, Seimo kontrolierės įsitikinimu, sietina su tuo, jog nuomos mokesčio fiksavimas buvo galimas tik gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutarties sudarymo momentu ir tik iki jo perskaičiavimo teisės aktų nustatyta tvarka, ką aiškiai ir nedviprasmiškai numatė tiek tipinės Gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutarties formos, tiek Pareiškėjų pasirašytų Nuomos sutarčių 6 punktas (pažymos 4.2, 7.4, 7.5 punktai). Be to, teiginį dėl buvusio nekintamo nuomos mokesčio dydžio Nuomos sutartyse nustatymo paneigia pačių Pareiškėjų pateiktas skaičiavimas dėl laikotarpio, per kurį neva turėtų būti įskaičiuojama nuomotų patalpų vertė (pažymos 2.3 punktas). Pastebėtina tai, kad Nuomos sutartyse nebuvo apskaičiuotas ir numatytas konkretus terminas, per kurį Pareiškėjams išnuomotų gyvenamųjų patalpų nuompinigiaai įskaičiuojami į savininkui gražintų nuomotų gyvenamųjų patalpų vertę. Seimo kontrolierės įsitikinimu, Nuomos sutartyse nustatant ne visą gyvenamosios patalpos, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos mokesčių, o tik 1 kv. m kainą, tokio tikslo termino apskaičiavimas dėl ateityje kisančio nuomos mokesčio dydžio tiesiog nebuvo įmanomas. Tai patvirtina, kad Nuomos sutartyse įrašytas 1,70 Lt už 1 kv. m nuomos mokesčių buvo nustatytas ir užfiksuotas tik Nuomos sutarčių sudarymo momentu, kas buvo nurodyta ir Savivaldybės administracijos teiktuose paaiškinimuose (pažymos 6.1, 6.7 punktai).

Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad pirmiau paminėtos aplinkybės neatsiejamos nuo Valstybės garantijos Pareiškėjams įvykdymo fakto, juolab kad Pareiškėjai skunde Seimo kontrolieriui teigia

Savivaldybės administraciją netinkamai vykdžius ir vykdant išduotą Valstybės garantiją (pažymos 2.7, 2.8, 2.9 punktai).

Šio Pareiškėjų nurodyto argumento vertinimui būtina akcentuoti Valstybės garantijos įgyvendinimo momento svarbą, nes būtent tai nagrinėjamu atveju atskleidžia konkretų Pareiškėjų, kaip Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų, statusą. Pabrėžtina tai, kad, remiantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo jurisprudencija (pažymos 11.2 punktas), Valstybės garantija laikoma įvykdyta nuo tada, kai su Valstybės garantijos turėtoju (-ais) yra sudaroma valstybei ar savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis su sąlyga, kad į nuompinigių bus įskaičiuojama nuomotų patalpų vertė. Tai reiškia, kad Valstybės garantijos pagrindu valstybė garantavo nuomininkų, gyvenusių savininkams gražintiname gyvenamajame name, jo dalyje ar bute, konstitucinę teisę turėti gyvenamąjį būstą (pažymos 11.1 punktas), tačiau, įvykdžius Valstybės garantiją, tai nelėmė nuomininkų, pasirinkusių Kompensacijų įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 5 punkte (pažymos 8.4 punktas) nustatytą valstybės garantiją, išskirtinio statuso kitų savivaldybės gyvenamąsias patalpas (išskyrus socialinį būstą) nuomojančių nuomininkų atžvilgiu.

Kaip pažymėjo Savivaldybės administracija pateiktame paaiškinime bei yra numatyta Apraše (pažymos 6.2, 10.1 punktai), Pareiškėjams išnuomoti būstai priklausė (ir dabar priklauso) Savivaldybės būsto fondui, o Pareiškėjams Nuomos sutarčių pagrindu atsirado teisės ir pareigos, kaip ir kitiems Savivaldybės būsto fondo nuomininkams.

Pažymėtina, kad tyrimo metu Seimo kontrolierė atliko Kauno miesto savivaldybės bei Klaipėdos miesto savivaldybės teisės aktų, reglamentuojančių savivaldybių būsto ir socialinio būsto nuomos tvarką, analizę (pažymos 10.2 ir 10.3 punktai), kurios pagrindu daro išvadą, jog nuomininkams, su kuriais sudarytos gyvenamųjų patalpų, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, nuomos sutartys, jos yra sudaromos remiantis Valstybės ar savivaldybės gyvenamųjų patalpų išnuomojimo, įskaičiuojant gražintų savininkui nuomotų patalpų vertę į nuompinigių, tvarkos aprašo (pažymos 9 punktas) nuostatomis, o nuomos mokesčiai yra perskaičiuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 patvirtinta Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodika.

Todėl, nors Pareiškėjai skunde Seimo kontrolierei ir teigia, jog jie su Savivaldybės administracija nėra sudarę Savivaldybės būsto nuomos sutarties (pažymos 2.7 punktas), tačiau, kaip patvirtina pirmiau paminėtos faktinės aplinkybės bei teisiniai pagrindai, Seimo kontrolierės įsitikinimu, Pareiškėjams nuomos mokesčiai už Savivaldybės nuomojamas gyvenamąsias patalpas skaičiuotinas remiantis Civilinio kodekso 6.583 straipsnio 2 dalies, Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 patvirtintos Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Aprašo nuostatomis. Akcentuotinas ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje pateiktas išaiškinimas (pažymos 11.3 punktas), kuriame teigiama, jog Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 patvirtintos Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos [pastaba: anksčiau – Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos aprašas] nuostatos taikomos visu valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos apskaičiavimo tvarkoms, ką atitinka ir Savivaldybės administracijos pažymos 6.9 punkte pateiktas paaiškinimas dėl minėtųjų teisės aktų taikymo tiek Savivaldybės būsto, tiek Savivaldybės socialinio būsto nuomos mokesčiui.

Pareiškėjai skunde taip pat nurodė, jog dėl nuomos mokesčio perskaičiavimo SĮ „Vilniaus miesto būstas“ su jais nesudarė jokių susitarimų dėl Nuomos sutarčių pakeitimo (pažymos 2.5 punktas). Vertindama šią aplinkybę, Seimo kontrolierė pažymi, kad, remiantis Aprašo 4 punkte įtvirtinta nuostata (pažymos 9 punktas), tarp savivaldybės administracijos ir nuomininko sudaroma neterminuota gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso XXXI skyriaus nuostatas, o Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra nurodoma, jog, pasikeitus

norminiais aktais nustatytai nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkai, šalių nuomos sutartis neturi būti keičiama, o naujai nustatytas nuomos mokesčio dydis šalių susitarimo nepažeidžia (pažymos 11.4 punktas).

13. Remiantis tuo, kas pirmiau išdėstyta, Seimo kontrolierė konstatuoja, kad Pareiškėjų skunde nurodytu atveju Savivaldybės administracijos tarnautojų veiksmuose nebuvo biurokratizmo požymių (pažymos 8.1 punktas), o Pareiškėjų skundas atmestinas.

14. Seimo kontrolierė akcentuoja, kad tyrimo metu Savivaldybės administracija kartu su paaiškinimais Seimo kontrolieri pateikė dokumentus, susijusius su Pareiškėjams vykdytais nuomos mokesčio skaičiavimais (atskaitymais). Kadangi Seimo kontrolierė pagal jai Seimo kontrolierių įstatymo nuostatomis nustatytas kompetencijos ribas negali įvertinti nuomos mokesčio Pareiškėjams apskaičiavimo teisėtumo, tačiau, atsižvelgdama į Pareiškėjų skundo esmę dėl galimai netinkamai Savivaldybės administracijos vykdytų nuomos mokesčio Pareiškėjams atskaitymų bei vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatyme įtvirtintu Seimo kontrolierių veiklos tikslu (pažymos 8.1 punktas), Seimo kontrolierė mano esant tikslinga rekomenduoti Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai pagal Vietos savivaldos įstatyme jai priskirtą kompetenciją (pažymos 8.2 punktas) įvertinti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Pareiškėjams nuo 2007 m. gruodžio mėn. iki 2021 m. liepos mėn. taikyto nuomos mokesčio už jų nuomojamo Savivaldybės būsto fondo gyvenamąsias patalpas apskaičiavimo pagrįstumą.

### SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

15. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia:

X, Y, Z ir T skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos veiksmais galimai pažeidžiamų Pareiškėjų teisių atmesti.

### SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA

16. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 6 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė **Vilniaus miesto savivaldybės kontrolės ir audito tarnybai** rekomenduoja, remiantis šioje pažymoje aptartų faktinių aplinkybių ir surinktų dokumentų pagrindu, įvertinti SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Pareiškėjams nuo 2007 m. gruodžio mėn. iki 2021 m. liepos mėn. taikyto nuomos mokesčio už jų nuomojamo Savivaldybės būsto fondo gyvenamąsias patalpas apskaičiavimo pagrįstumą, apie atliktą auditą informuojant Seimo kontrolierę ir Pareiškėjus.

Primename, kad Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog informacija apie siūlymų (rekomendacijų) išnagrinėjimą Seimo kontrolieriui turi būti pateikiama nedelsiant priėmus sprendimus dėl priemonių, kurių bus imamasi, atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją), **bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.**

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė