



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2022-01-04 Nr. 4D-2021/2-1239
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2021-10-04 gavo X (toliau citatose ir tekste vadinama – Pareiškėjas), Kauno apylinkės teismo 2018-07-09 sprendimu paskirto R. Š., kuriai nuosavybės teise priklauso butas Kauno miesto <...> name (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), nuolatinio globėju ir turto administratoriumi, skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) nagrinėjant Pareiškėjo prašymą, susijusį su <...> daugiabučio namo savininkų bendrijos „A“ (toliau atitinkamai vadinama – Bendrija; Namas) veikla, naudojant Namo bendrojo naudojimo objektus (toliau vadinama – Skundas).

2. Pareiškėjas Skunde nurodo:

2.1. „Įdėmiai perskaičius Savivaldybės 2021-09-27 Nr. 53-5-741 [toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas] pateiktą medžiagą, matoma, kad ji nemotyvuota ir nepagįsta – neatitinka [Namo] bendrojo objektų aprašas [toliau citatose ir tekste vadinama – Aprašas] pagal Aplinkos ministerijos patvirtinto Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties tipinės (pavyzdinės) formos įstatyme įtvirtinto veiklos skaidrumo principo“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „Prašau Jūsų *ištirti Aprašo sudarymą ir tvarkymą, jo atitiktį teisės aktų reikalavimams*. Neaišku kokių pagrindų ir kokiais teisės aktais vadovaujantis, Savivaldybė nesikreipė į Bendrijos pirmininkę [...] dėl Pareiškėjo skunde iškeltų klausimų sprendimo.“

2.3. *Dalis gyventojų pasididino butų plotus laiptinės sąskaita*. Bendrojo naudojimo [patalpas] priskirti savo asmeninio buto plotui (taip pat pirmininkė [...]), nors už jį, moka visi gyventojai.

Perdangos laiptinėse įregimas, esančių durų užrakinimas, o tai (faktinis naudojimas) yra vienas iš kriterijų, į kurį turi būti atsižvelgta sprendžiant dėl laiptinių naudojimosi tvarkos. Bei užimtos buitinių atliekų šalinimo vamzdžio patalpos [...], pasidarė sau sandėlius. Bendrose rūšio patalpose butai savavališkai užėmė prie praėjimo patalpas ir sau pasidarė sandėlius.“

2.4. „Kadangi nurodoma, jog yra paskirta administruojanti įmonė, tai sutinkamai su Civilinio kodekso [Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas; toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.84 str. 1 d., to paties straipsnio 5 d., 8 d., įmonė yra atsakinga už bendrojo naudojimo objektų (įskaitant patalpų užimtumą) administravimą bei valdymą. [...] Galima daryti išvadą, kad administruojančiai įmonei atitinkamai tenka pareiga sudaryti Namo administruojamo bendrojo naudojimo turto aprašymą, kaip tai numatyta CK 4.245 str. [...] Tai reiškia, kad tik administruojančiai įmonei, kaip Namo bendrojo naudojimo turto administratoriui tenka pareiga inicijuoti Namo savininkų susirinkimą, spręsti klausimą dėl užimtų patalpų inventorizacijos bei jų priskyrimo konkretiems butams bei jo įregistravimo VI „Registrų centras“.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierės: „rasti galimybę imtis priemonių, išaiškinti Savivaldybei, kad [Bendrijos] pirmininkei atsisakius tai atlikti arba ignoruojant tokį prašymą, galima inicijuoti procesą dėl jos pareigų nevykdymo bei įpareigojimo atlikti reikalaujamus, pagal galiojančius Lietuvos Respublikos teisės aktus, veiksmus.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Seimo kontrolierė pradėdama Skundo tyrimą informavo Pareiškėją, kad „tirdama Skundą pagal kompetenciją patikrins, ar Savivaldybės pareigūnai, nagrinėdami pirmiau nurodytus Jūsų prašymus, tinkamai vykdė savo funkcijas, įgyvendino Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau vadinama – VAĮ) ir kitų teisės aktų reikalavimus, t. y., ar jų veiksmuose (neveikime) nebuvo piktnaudžiavimo ir biurokratizmo požymių.

Skunde, be aplinkybių, kurių tyrimas priklauso Seimo kontrolierės kompetencijai, nurodote ir kitas aplinkybes, pvz.: Namu bendrojo objektų aprašas neatitinka „veiklos skaidrumo principo“; „Prašau Jūsų ištirti Namu bendrojo naudojimo objektų aprašo [...] sudarymą ir tvarkymą, jo atitiktį teisės aktų reikalavimams“; „Dalis gyventojų pasididino butų plotus laiptinės sąskaita“ ir kt.

Atsižvelgus į tai, kad Skunde nurodote ne tik Savivaldybės pareigūnų galimai netinkamo veikimo aplinkybes nagrinėjant Jūsų prašymus, tačiau skundžiatės ir Bendrijos valdymo organų veikla sudarant Namu bendrojo naudojimo objektų aprašą, organizuojant Namu bendrojo naudojimo patalpų naudojimą, ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo (toliau vadinama – SKĮ): 1) 2 straipsnio 2 dalimi bei 12 straipsnio 1 dalimi, kurioje nustatyta, kad Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų, t. y., valstybės ir savivaldybių institucijos ar įstaigos tarnautojų, taip pat kitų darbuotojų, atliekančių viešojo administravimo funkcijas, piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje (šiuo atveju: Bendrijos pirmininkas nėra pareigūnas, Bendrijos narių ir Bendrijos valdymo organų teisiniai santykiai laikytini civiliniais teisiniais santykiais, dėl kurių kylantys ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nustatyta tvarka); 2) 17 straipsnio 1 dalies 3 punktu, kuriuo vadovaudamasis Seimo kontrolierius priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą, apie tai informuodamas pareiškėją, jeigu skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai, -

informuojame Jus, kad *šiuo atveju Seimo kontrolierės kompetencijai nepriklauso nagrinėti Jūsų skundo dalį, susijusią su Bendrijos veikla, todėl ši Skundo dalis nebus tiriama, tačiau Seimo kontrolierė pagal kompetenciją nagrinės tą Skundo dalį, kuri yra susijusi su Savivaldybės veiksmis (neveikimu) nagrinėjant Jūsų 2021 metų prašymus dėl Bendrijos veiklos.*“

5. Iš kartu su Skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

5.1. 2021-08-30 skunde (reg. 2021-08-30, Nr. R13-2260; toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas) nurodyta, kad Bendrijos pirmininkė Pareiškėjui nepateikė Aprašo turinio duomenų ir Aprašo teisinio vertinimo, Savivaldybė nenustatė jokių trūkumų; Pareiškėjas prašė Savivaldybės nustačius statinių priežiūros reikalavimų pažeidimų imtis priemonių;

5.2. Savivaldybės Atsakyme (į Prašymą), be kita ko, pažymėta:

5.2.1. „[...] informuojame, kad Savivaldybės filialas Šilainių seniūnija (toliau – Seniūnija) 2020-08-24 pagal Seniūnijos kompetenciją atliko Namu techninės priežiūros patikrinimą ir 2020-08-24 surašė aktą Nr. 16-8-171 [toliau citatose ir tekste vadinama – Aktas]. Seniūnija informavo, kad apibendrinus Akte surašytas patikrinimo išvadas, esminių ir reikšmingų statinio techninės būklės neatitikimų nenustatyta, nukrypimų nuo teisės aktuose įtvirtintų statinių priežiūros reikalavimų nepastebėta“;

5.2.2. „Daugiabučio namų ir kitų patalpų savininkų bendrija nuo įstatų įregistravimo dienos įgyja ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiančio juridinio asmens teises ir savo veikloje

vadovaujasi CK, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymu [toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrijų įstatymas], Bendrijos įstatais, kitais teisės aktais, reglamentuojančiais bendrojo naudojimo objektų priežiūrą. [...].

Paaikškiname, kad pagal galiojantį valstybės teisinį reguliavimą, Savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei), įtakoti konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Įstatymuose visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai jų manymu ši veikla vykdoma / įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsniu kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas. Savivaldybė privalo savo veikloje vadovautis įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principais, ji turi tik tokius įgalinimus, kurie Savivaldybei yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, o plečiamas savivaldybės kompetencijos aiškinimas yra negalimas. Savivaldybė privalo veikti tik taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas (draudžiama „veikti taip, kaip nėra leidžiama“).

6. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę:

6.1. prašydama, **atkreipus dėmesį**: 1) į tai, kad, vadovaujantis CK, „Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdamas kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų“, „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“; 2) į teismų praktiką aiškinant nuosavybės teise priklausančio naudingojo ploto skaičiavimą („butų ir kitų patalpų savininkų **nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas** suprantamas kaip visas tame name savininko **faktiškai turimas (užimamas) plotas**“; 3) į teismų praktiką, kai buvo pažymėta, kad „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“; 4) į tai, kad sprendžiant tai, ar bendrijos pirmininkas tinkamai parengė, sudarė bendrojo naudojimo objektų aprašą, ar aprašas iš esmės atitinka teisės normų reikalavimus, turėtų būti vertinamas ne tik formalus (ne)atitikimas tipinei (pavyzdinei) formai, bet ir visos susijusios tokio aprašo sudarymo aplinkybės, jo neatitikimo priežastys, neatitikimo mastas, vertinamo subjekto elgesio motyvai, taip pat tai, ar toks aprašas atitiko asmenų (savininkų), kurių reikalai tvarkomi, interesus, pateikti motyvuotus paaikškinimus, informaciją (pridedant nurodomas aplinkybes patvirtinančius dokumentus):

6.1.1. ar Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo prašymus dėl Aprašo galimo neatitikimo teisės aktų reikalavimams, pradėjo, atliko neplaninį Bendrijos valdymo organų veiklos šiuo klausimu patikrinimą teisės aktuose nustatyta tvarka, jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis ir **pradėti tokį patikrinimą, prireikus imtis priemonių šalinti nustatytus pažeidimus**;

6.1.2. ar Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo prašymus dėl galimai savavališkai užimtų Namų bendrojo naudojimo patalpų (laiptinės, buitinio atliekų šalinimo vamzdžio patalpų, rūšio), pradėjo, atliko neplaninį Bendrijos valdymo organų veiklos organizuojant sprendimų (susirinkimų, balsavimo raštų organizavimą) šiais klausimais priėmimo patikrinimą nustatyta tvarka, jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis ir **pradėti tokį patikrinimą, prireikus imtis priemonių šalinti nustatytus pažeidimus**; ar Savivaldybė patikrino visus Pareiškėjo 2021 metų prašymuose Skunde nurodytais klausimais aplinkybes, pvz., nustatė, 1) ar iš tiesų „Dalis gyventojų pasididino butų plotus laiptinės sąskaita. Bendrojo naudojimo [patalpas] priskirti savo asmeninio buto plotui (taip pat pirmininkė [...]), nors už jį, moka visi gyventojai“, ar iš tiesų įrengtos pertvaros („Perdangos“) laiptinėse, esančios durys užrakinamos; 2) ar iš tiesų „užimtos buitinių atliekų šalinimo vamzdžio

patalpos [...], pasidarė sau sandėlius“; 3) ar iš tiesų „Bendrose rūšio patalpose butai savavališkai užėmė prie praėjimo patalpas ir sau pasidarė sandėlius.“ Jeigu šių aplinkybių Savivaldybė nepatikrino, nesurašė atitinkamo dokumento – motyvuotai paaiškinti priežastis ir **imtis priemonių patikrinti visas nurodytas aplinkybes, pateikiant Seimo kontrolieriui atitinkamo dokumento kopiją, prireikus imtis priemonių šalinti nustatytus pažeidimus**;

6.1.3. dėl Skunde nurodytų aplinkybių: „Bendrijos pirmininkė yra atsakinga už Bendrijos veiklos organizavimą, taip pat ir už bendrijos narių sąrašo tvarkymą, o bendrija įgyvendina visų savininkų teises ir pareigas, susijusias su bendrijos dalinės nuosavybės objektų valdymu, naudojimu ir priežiūra, ji pavyzdžiui, netgi privalo ne rečiau kaip kartą per metus patikrinti, ar nepasikeitė savininkai, ar nepasikeitė jų butų (patalpų) plotai, pagal kuriuos proporcingai skaičiuojami mokesčiai (įnašai) Bendrijai“ (šio rašto 2.3 punktas).

Jeigu šiais klausimais motyvuoti paaiškinimai Pareiškėjui nebuvo pateikti, **juos pateikti, pateikiant Pareiškėjui papildomą Savivaldybės atsakymą** (Seimo kontrolieriui – jo kopiją);

6.1.4. dėl Skunde nurodytų aplinkybių: „Kadangi nurodoma, jog yra paskirta administruojanti įmonė, tai sutinkamai su CK [...], įmonė yra atsakinga už bendrojo naudojimo objektų (įskaitant patalpų užimtumą) administravimą bei valdymą. [...] Tai reiškia, kad tik administruojančiai įmonei, kaip Namų bendrojo naudojimo turto administratoriui tenka pareiga inicijuoti Namų savininkų susirinkimą, spręsti klausimą dėl užimtų patalpų inventorizacijos bei jų priskyrimo konkrečioms butams bei jo įregistravimo VĮ „Registrų centras“ (šio rašto 2.4 punktas).

Jeigu šiais klausimais motyvuoti paaiškinimai Pareiškėjui nebuvo pateikti, **juos pateikti, pateikiant Pareiškėjui papildomą Savivaldybės atsakymą** (Seimo kontrolieriui – jo kopiją);

6.1.5. taip pat Seimo kontrolieriui pateikti: Aktą (kitus aktus), kitus Pareiškėjo 2021 prašymus, susijusius su Skunde nurodytomis aplinkybėmis, ir Savivaldybės atsakymus Pareiškėjui ir kt.;

6.2. pažymėdama, kad, **Savivaldybei atsižvelgus į visus pirmiau nurodytus Seimo kontrolierės tarpininkavimo prašymus ir atlikus galimai iki šiol neatliktus Savivaldybės veiksmus, nagrinėjant Pareiškėjo prašymus, susijusius su Aprašu ir Namų bendrojo naudojimo patalpų galimu užėmimu**, nebūtina atskirai Seimo kontrolieriui pateikti paaiškinimus, nurodytus pažymos 6.1 punkte.

Taip pat atkreipiame Savivaldybės dėmesį į tai, kad [...] Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalyje nustatyta: **Skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo metu išnyksta skundžiamos aplinkybės ar, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia.**“

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

7. Remiantis Savivaldybės Seimo kontrolieriui pateikta informacija, dokumentais, nustatyta:

7.1. Savivaldybė šio tyrimo metu, 2021-11-26, pateiktame rašte Bendrijos pirmininkei pažymėjo:

7.1.1. „Savivaldybės Būsto modernizavimo. administravimo ir energetikos skyriuje (toliau – Skyrius) nagrinėjamas LR Seimo kontrolieriaus 2021-10-26 raštas Nr. 4D-2021/2-1239/3D-2495 (reg. 2021-10-27 Nr. R4-240, toliau – raštas) dėl Bendrijos pirmininkės vykdomos Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros. Skyrius, vadovaudamasis Savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-12-27 įsakymu Nr. A-4301 patvirtintais nuostatais, atlieka daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtines veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę.

Informuojame, kad, atsižvelgiant į rašte išdėstytas aplinkybes, ir vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtines 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 taisyklių (toliau – Taisyklės) 16, 17 p., ***priimtas sprendimas pradėti neplaninį Bendrijos pirmininkės veiklos Name patikrinimą pagal rašto turinį dėl patalpų savininkų, Bendrijos narių apskaitos tvarkymo taisyklių 12.2 p. nurodyta apimtimi, Namų bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymo ir tvarkymo taisyklių 12.3 p. nurodyta apimtimi, sprendimų, susijusių dėl galimai savavališkai užimtų Namų bendrojo naudojimo patalpų, priėmimo taisyklių 12.8 p. nurodyta apimtimi.***

Prašome ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šio pranešimo gavimo dienos pateikti Skyriui informaciją, išsamius paaiškinimus ir dokumentų patvirtintas kopijas: [...]“;

7.1.2. „Taip atsakymo LR Seimo kontrolieriui parengimui prašome Skyriui pateikti informaciją, paaiškinimus, susijusius dokumentus: 1. Dėl rašte nurodytos informacijos: „[...] 1) ar iš tiesų dalis gyventojų pasididino butų plotus laiptinės sąskaita. Bendrojo naudojimo [patalpas] priskirti savo asmeninio buto plotui (taip pat pirmininkė [...]), nors už jį, moka visi gyventojai“, ar iš tiesų įrengtos pertvaros („Perdangos“) laiptinėse, esančios durys užrakinamos; 2) ar iš tiesų „užimtos buitinių atliekų šalinimo vamzdžio patalpos [...], pasidarė sau sandėlius“; 3) ar iš tiesų „Bendrose rūšio patalpose butai savavališkai užėmė prie praėjimo patalpas ir sau pasidarė sandėlius [...]“ – paaiškinkite. 2. Prašome paaiškinti: „[...] dėl Skunde nurodytų aplinkybių: „Kadangi nurodoma, jog yra paskirta administruojanti įmonė, tai sutinkamai su CK [...]. įmonė yra atsakinga už bendrojo naudojimo objektų (įskaitant patalpų užimtumą) administravimą bei valdymą. [...]“

„Pažymime, kad atliekant patikrinimą bus laikomasi nuostatos, kad visi Jūsų pateikti dokumentai ir jų patvirtintos kopijos yra išsamūs, galutiniai ir teisingi, o jei priežiūros ir kontrolės vykdytojo prašyti dokumentai nepateikti – jų nėra.

Informuojame, kad nevykdant Skyriaus prašymo teikti informaciją, Jums gali būti skiriama Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 505 straipsnyje numatyta bauda. Pagal ANK 505 straipsnio 1 dalį [...]“;

7.2. Savivaldybė šio tyrimo metu, 2021-11-30, pateikė papildomą atsakymą Pareiškėjui (atsakydami į LR Seimo kontrolieriaus raštu persiūtą Pareiškėjo prašymą dėl Bendrijos pirmininkės vykdomos Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros), kuriame, be kita ko, pažymėjo:

7.2.1. „Informuojame, kad, atsižvelgiant į rašte išdėstytas aplinkybes, ir taisyklių 16, 17 p., priimtas sprendimas pradėti neplaninį Bendrijos pirmininkės veiklos Name patikrinimą pagal rašto turinį dėl patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymo taisyklių 12.2 p. nurodyta apimtimi, Namų bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymo ir tvarkymo taisyklių 12.3 p. nurodyta apimtimi, sprendimų, susijusių dėl galimai savavališkai užimtų Namų bendrojo naudojimo patalpų, priėmimo taisyklių 12.8 p. nurodyta apimtimi. ***Apie atlikto neplaninio patikrinimo rezultatus informuosime iki 2022-03-15“;***

7.2.2. „Seniūnija informuoja, kad ***2022 m. I ketvirtį bus suplanuotas statinio, esančio <...> Kaune, techninės priežiūros patikrinimas ir surašytas aktas.*** Pranešame, kad galimai savavališkai užimtų patalpų naudojimas pirmiausia turėtų būti sprendžiamas Bendrijos kompetencijos ribose. Jeigu abiem suinteresuotoms šalims nepavyksta priimti tinkamo sprendimo, tuomet tokio pobūdžio klausimus civilinio ieškinio tvarka spręsti teisme“;

7.2.3. „Paaiškiname, kad pagal galiojančią valstybės teisinę reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei), įtakoti į konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Tik patys daugiabučių gyvenamųjų namų bendraturčiai turi savininkų teisių įgyvendinimo ir gynimo mechanizmą, nustatytą CK ir LR civilinio proceso kodekse, nes tik savininkams priklauso materialinė reikalavimo teisė, kad tik patys bendrosios nuosavybės dalininkai (butų ir kitų patalpų savininkai) gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą (4.82–4.85 str.), turto administravimą (4.236–4.252 str.) ir pan. Įstatymuose visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą

dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai, jų manymu, ši veikla vykdoma / įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus.

Jeigu manote, kad patyrėte žalą ar yra pažeidžiamos Jūsų teisės, pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 str. turite teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama teisė arba įstatymo saugomas interesas.“

Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai, kiti teisės aktai

8. Įstatymai

8.1. *Vietos savivaldos įstatymo* (toliau vadinama – VSI):

8.1.1. *6 straipsnio 1 dalis* – vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka“; „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles“;

8.1.2. *4 straipsnis* – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 6) savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus; [...] 10) veiklos skaidrumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma; [...]“.

8.2. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo* (toliau vadinama – Bendrijų įstatymas):

8.2.1. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...]. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]“;

8.2.2. *10 straipsnis* – „1. Visuotinis susirinkimas: [...] 4) priima sprendimus dėl bendrijos administravimo būdo ir bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) ir naudojimo organizavimo; [...] 10) tvirtina bendrojo naudojimo objektų aprašą; [...]. 2. Visuotinis susirinkimas gali priimti sprendimus ir kitais pagal bendrijos įstatus jo kompetencijai priskirtais klausimais“;

8.2.3. *14 straipsnis* – „1. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. [...] 6. Bendrijos pirmininkas atsako už: [...] 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; 7) bendrijos narių sąrašo (šio įstatymo 13 straipsnyje nustatyta tvarka išrinktų bendrijos narių įgaliotinių sąrašo) sudarymą ir tvarkymą. Šiame sąrašė (šiuose sąrašuose) turi būti nurodyti bendrijos narių ar jų atstovų (įgaliotinių) kontaktiniai duomenys (vardas, pavardė, adresas korespondencijai ir (arba) elektroninio pašto adresas, telefono numeris). Bendrijos narių ar jų atstovų sąrašo (įgaliotinių sąrašo) duomenys tikslinami ne rečiau kaip kartą per metus; 8) bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą; 9) pastato (pastatų), jo (jų) priklausinių ir pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo (sklypų) naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus; [...]“;

8.2.4. *21 straipsnis* – „4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę: [...] 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir ***bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus***; [...] 7) apskųsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka [...]“.

8.3. *Civiliniame kodekse* (CK) nustatyta:

8.3.1. *1.138 straipsnis* – „Civilines teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“;

8.3.2. *2.82 straipsnis* – „4. Juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosiems įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams. [...]“;

8.3.3. *4.82 straipsnis* – „1. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga. [...] 3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. [...] 7. **Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui**“;

8.3.4. *4.83 straipsnis* – „1. **Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) turi teisę naudotis gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektais pagal jų funkcinę paskirtį, nepažeisdamas kitų patalpų savininkų (naudotojų) teisių ir teisėtų interesų.** 2. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) taip pat turi teisę: [...] 2) reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų (naudotojų), kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų (naudotojų) teises ir teisėtus interesus. [...]“;

8.3.5. *4.85 straipsnis* – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. 4.85 straipsnis. [...]. 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

8.4. *Viešojo administravimo įstatymo (toliau vadinama – VAI) 3 straipsnis* – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 4) *įstatymo viršenybės*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; [...]; 5) *išsamumo*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.“

9. Kiti teisės aktai

9.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse (toliau vadinama – Prašymų nagrinėjimo taisyklės) nustatyta:*

„35. Atsakymai į prašymus parengiami atsižvelgiant į jo turinį: [...] 35.3. į prašymą priimti administracinį sprendimą – atsakoma pateikiant atitinkamo priimto dokumento kopiją, išrašą ar nuorašą arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys; 35.4. į kitus prašymus – atsakoma laisva forma arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys.“

9.2. *Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų 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 taisyklių (Taisyklės) aktualios nuostatos:*

9.2.1. „12. Vykdam planinį patikrinimą (veikla tikrinama už einamuosius ir prieš tai buvusių ataskaitinius metus) tikrinama: [...] 12.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems

reikalavimams; 12.3. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus; [...] 12.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu; [...]“;

9.2.2. „13. Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio forma pateikta Taisyklių priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalino, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pasirašytinai įteikiamas valdytojui, antras saugomas Savivaldybės vykdomosios institucijos teisės aktų nustatyta tvarka“;

9.2.3. „15. 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“;

9.2.4. „16. Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, 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“;

9.2.5. „17. Savivaldybės administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priimamas sprendimas pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuojamas skundą pateikęs asmuo. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis (pagal Taisyklių 12 punkto atitinkamus papunkčius), neplaninį patikrinimą atliekantis Kontrolierius, [...]“;

9.2.6. „19. Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo 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 teisėtiems interesams, taip pat, jeigu nuo skunde nurodytų aplinkybių paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose“;

9.2.7. „21. Neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Į neplaninio patikrinimo laiką neįskaičiuojamas laikotarpis, per kurį valdytojas vėlavo pateikti paaiškinimus ir prašomus pateikti dokumentus“;

9.2.8. „25. Atlikus neplaninį patikrinimą taikomi Taisyklių 13 ir 14 punktai.“

9.3. *Aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895 patvirtintoje Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo tipinėje (pavyzdinėje) formoje nurodyta:*

„III. PASTATO BENDROJO NAUDOJIMO PATALPOS (JEI TAI NUOSAVYBĖS TEISE NEPRIKLAUSO ATSKIRIEMS PATALPŲ SAVININKAMS)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Techniniai rodikliai (plotas, skaičius ir pan., jei tokie duomenys nurodyti pastato techninėje dokumentacijoje)	Su bendrojo naudojimo patalpomis susiję pastato patalpų savininkai (buto Nr., kitos patalpos unikalūs Nr.)	Pastabos [...]
	Laiptinės			
	Holai			
	Koridoriai [...]			
	Sandėliai			
	Rūsiai [...]			

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

9.4.1. „105. Šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai turi atlikti šių konkrečių statinių (jo dalių) Naudojimo priežiūrą vietoje: 105.1. ypatingųjų statinių, kurių požymiai apibrėžti STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ [...], ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus. [...] 105.3. kitų, 105.1 ir 105.2 papunkčiuose nenurodytų statinių, – priklausomai nuo turimų duomenų ar (ir) informacijos apie statinio techninę būklę ir įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų laikymąsi naudojant šį statinį“;

9.4.2. „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: 108.1. pareikalauti pateikti statinio techninei priežiūrai reikalingus dokumentus [...], kai jie privalomi, tarp jų: [...] 108.1.2. statinio projektą (kai būtina); [...] 108.2. patikrinti: [...] 108.2.4. ar įvykdyti statinio techninės priežiūros žurnale įrašyti reikalavimai; 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: [...] 108.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; [...] 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1-108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas); jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) Naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti Subjekte; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 108.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą“;

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

Tyrimui reikšminga Lietuvos Respublikos teismų praktika

10. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika:

10.1. 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 nustatytu 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 [...]“;

10.2. 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. [...]“

11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika – 2009-11-27 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009 – „proporcingumo principas, kuris reiškia, kad kiekvieno butų ir kitų patalpų savininko bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra nustatoma kaip atitinkama proporcija. Ji apskaičiuojama visą konkrečiam butų ir kitų patalpų savininkui nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingąjį plotą palyginant su gyvenamojo namo visu naudinguoju plotu. [...] **Šios teisės normos prasme butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas. Pažymėtina ir tai, kad nustatant bendraturčio faktiškai turimą (užimamą) plotą yra teisiškai nereikšminga atitinkamų patalpų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimosi jomis dažnumas, intensyvumas ir pan.** Priešingas aptariamąsios teisės normos aiškinimas galėtų iškreipti proporcingumo principą ir nulemti neproporcingai dideles arba mažas konkretaus butų ar kitų patalpų savininko išlaidas, susijusias su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu. **Tai, kad poįstatyminiai teisės aktai nereglamentuoja tokio, kaip pirmiau nurodytas, patalpų naudingojo ploto skaičiavimo, neteikia teisinio pagrindo kitaip aiškinti CK 82 straipsnio 5 [7] dalį.** Šiai teisės normai taikyti reikšmingas patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą.“

Tyrimo išvados

12. Apibendrinus Pareiškėjo skunde Seimo kontrolieriui nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad jis skundžiasi Savivaldybės pareigūnų neveikimu (pateiktu Atsakymu), t. y., Bendrijos pirmininkės veiklos, nurodytos jo Prašyme (Namo techninės priežiūros ir Aprašo turinio, sudarymo teisinio vertinimo ir pan.), priežiūros bei kontrolės nevykdymu (pažymos 2 ir 5 paragrafai) ir prašo „iširti Aprašo sudarymą ir tvarkymą, jo atitiktį teisės aktų reikalavimams“, pažymėdamas, kad Namą administruojančiai įmonei tenka pareiga sudaryti Aprašą, „inicijuoti Namą savininkų susirinkimą, spręsti klausimą dėl užimtų patalpų inventorizacijos bei jų priskyrimo konkrečioms butams bei jo įregistravimo VĮ „Registrų centras“, bei prašydamas Seimo kontrolierės „rasti galimybę imtis priemonių“, kad Namą bendrojo naudojimo objektai būtų tinkamai naudojami ir valdomi.

13. Vadovaujantis / remiantis:

13.1. Vietos savivaldos įstatymu (VSI; pažymos 8.1 punktas), Bendrijų įstatymu (pažymos 8.2 punktas), Taisyklėmis (pažymos 9.2 punktas) ir Reglamentu (pažymos 9.3 punktas):

13.1.1. Savivaldybė privalo vykdyti Bendrijos valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Taisykles, t. y., vykdyti Bendrijos pirmininkės veiklos patikrinimus nustatyta tvarka ir apimtimi.

Savivaldybė, gavusi Prašymą, turėjo jį įvertinti ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priimti sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį Bendrijos pirmininkės veiklos patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoti Pareiškėją.

Į Savivaldybės Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros, kontrolės kompetenciją, be kita ko, patenka ir šios Bendrijos valdymo organų veiklos neplaniniai patikrinimai (jų trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai): dėl Namą patalpų savininkų, Bendrijos narių apskaitos tvarkymo, Namą bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymo ir tvarkymo taisyklių, sprendimų, susijusių dėl galimai savavališkai užimtų Namą bendrojo naudojimo patalpų, priėmimo ir kt.;

13.1.2. Savivaldybė privalo vykdyti Namą (statinio) naudojimo priežiūrą Reglamente nustatyta tvarka, ne rečiau kaip vieną kartą per metus ir dažniau (jeigu gautas Prašymas dėl statinių naudojimo priežiūros) patikrinama, ar tinkamai vykdoma Namą techninė priežiūra.

Taigi, nagrinėjamu atveju Savivaldybė, gavusi Prašymą (2021 metais nebuvo atlikusi Namą (statinio) naudojimo priežiūros nustatyta tvarka), turėjo ne tik teisę, bet ir pareigą vykdyti Namą

(statinio) naudojimo priežiūrą (pvz, atlikdama Namų techninės priežiūros patikrinimą) Reglamente nustatyta tvarka;

13.2. VAI (pažymos 8.4 punktas), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 9.1 punktas) ir atsižvelgiant į teismų praktiką (10 paragrafas):

13.2.1. Savivaldybė savo veikloje privalo vykdyti pagrindinių vietos savivaldos principų reikalavimus, t. y., Savivaldybės veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, būti aiškūs ir suprantami savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma;

13.2.2. Savivaldybė, gavusi Prašymą, Skundą turėjo juos išnagrinėti pagal jų turinį, patikrinti juose nurodytas aplinkybes bei laikydama išsamumo principo reikalavimų, t. y., į Prašymą, Skundą turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas jų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama jų turinį;

13.2.3. Savivaldybei savo kompetencijos ribose įvykdžius pareigą ir pateikus Pareiškėjui tinkamą atsakymą, tai, kad Pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis VAI nuostatų.

14. Akcentuotina tai, kad, kaip pažymėta pirmiau, Seimo kontrolierė, šio tyrimo pradžioje susipažinusi su Pareiškėjo kartu su Skundu pateiktais dokumentais, atkreipė Savivaldybės pareigūnų dėmesį į galimai netinkamą jų veiklą nagrinėjant Prašymą ir sudarė sąlygas Savivaldybei pašalinti galimus jos veiklos trūkumus bei Pareiškėjo teisės į gerą viešąjį administravimą pažeidimus, t. y., kreipėsi į Savivaldybę, tarpininkaudama ir prašydama, atkreipus dėmesį į teismų praktiką, imtis priemonių patikrinti visas Prašyme, Skunde nurodytas aplinkybes, pateikti išsamius paaiškinimus Pareiškėjui dėl Namų patalpų savininkų sąrašų, bendrojo naudojimo patalpų patikrinimo rezultatų, dėl administruojančios įmonės pareigų, pateikiant Seimo kontrolierei atitinkamo dokumento kopiją, prireikus imtis priemonių šalinti nustatytus pažeidimus.

Seimo kontrolierė taip pat pažymėjo, kad, Savivaldybei atsižvelgus į visus pirmiau nurodytus Seimo kontrolierės tarpininkavimo prašymus ir atlikus galimai iki šiol neatliktus Savivaldybės veiksmus, nagrinėjant Pareiškėjo prašymus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi, „Skundo tyrimas gali būti nutrauktas (jei tyrimo metu išnyksta skundžiamos aplinkybės ar, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia“; pažymos 6 paragrafas).

15. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–7 paragrafai), konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju ***Savivaldybės pareigūnai šio tyrimo metu atsižvelgė į Seimo kontrolierės tarpininkavimą, visus prašymus ir ėmėsi priemonių, kad būtų tinkamai išnagrinėtas Prašymas ir Skundas***, t. y.:

15.1. ėmėsi tinkamų Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės priemonių – pradėjo neplaninį Bendrijos veiklos patikrinimą pagal Prašymo, Skundo turinį (pažymos 7.1.1 papunktis) ir apie patikrinimo rezultatus įsipareigojo informuoti Pareiškėją iki 2022-03-15 (pažymos 7.2.1 papunktis);

15.2. ėmėsi tinkamų Namų (statinio) naudojimo priežiūros funkcijos vykdymo priemonių – suplanavo Namų techninės priežiūros patikrinimą atlikti 2022 metų I ketvirtį (pažymos 7.2.2 papunktis);

15.3. ėmėsi Prašymo, Skundo tinkamo nagrinėjimo priemonių – kreipėsi pagal kompetenciją į Bendrijos pirmininkę dėl informacijos, paaiškinimų Pareiškėjui rūpimais klausimais pateikimo (pažymos 7.1.2 papunktis);

15.4. pateikė papildomą Atsakymą-2 Pareiškėjui, informuodama apie priemones, kurių ėmėsi, kad būtų tinkamai išnagrinėtas jo Prašymas, Skundas (pažymos 7.2 punktas).

16. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi, skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo metu, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia, todėl, atsižvelgus į pažymos 15 paragrafo išvadas, konstatuotina, kad Pareiškėjo *skundo tyrimas nutrauktinas* (kartu Savivaldybės administracijos direktoriui teikiant rekomendacijas).

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

17. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, nusprendžia Pareiškėjo skundo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) tyrimą nutraukti.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

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

18.1. informuoti Seimo kontrolierę apie:

18.1.1. pradėto Bendrijos valdymo organų neplaninio patikrinimo rezultatus, kartu pateikiant valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją;

18.1.2. 2022 metais atliktos Namų (statinio) naudojimo priežiūros vykdymo rezultatus, kartu pateikiant Namų techninės priežiūros patikrinimo akto kopiją;

18.2. pateikti papildomą išsamų atsakymą Pareiškėjui informuojant jį apie pradėto Bendrijos valdymo organų neplaninio patikrinimo rezultatus, 2022 metais atliktos Namų (statinio) naudojimo priežiūros rezultatus, pateikiant paaiškinimus jam rūpimais ir Prašyme bei Skunde nurodytais klausimais (Seimo kontrolierei pateikti šio atsakymo Pareiškėjui kopiją).

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

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė