



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2023-02-22 Nr. 4D-2022/2-1399

Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2022-12-02 gavo X (toliau – Pareiškėja) skundą dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdančią daugiabučių namų savininkų bendrijos „A“ (toliau citatose ir tekste – Bendrija) valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, statinių naudojimo priežiūrą.

2. Skunde (adresuotas ir Savivaldybei; toliau – Skundas), be kita ko, nurodyta:

2.1. „2022-11-25 Savivaldybė raštu Nr. (8.6E) D3-4157 į mano 2022-09-16 ir 2022-06-28 skundus pateikė informaciją dėl Bendrijos pirmininko E. V. [toliau citatose ir tekste – Pirmininkas] priimtų sprendimų grunto geologiniams tyrimams atlikti ir kelių eismo ženklui įrengti tikrovės neatitinkančią informaciją“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

„2022-07-02 susirinkime Pirmininkas nepateikė atliktų darbų ataskaitos, tačiau, neaišku, kaip Savivaldybei pavyko iš protokolo pamatyti atliktą pamatų ekspertizę, kuri nebuvo atlikta, neatlikta ir pastato ekspertizė. Pirmininkas susirinkime nepateikė jokių dokumentų, konkurso rezultatų pastato ekspertizei atlikti, rangovų pasiūlymų darbams atlikti, sąmatų ir darbų vertės.

Dėl grunto geologinių tyrimų rangovo pasirinkimo jokiam Bendrijos ir (ar) valdybos susirinkime nebuvo svarstyta, kas atliks ir kokius darbus, už kokią kainą, nebuvo pateikta jokia sąmata ir pastato ekspertizės aktas, nebuvo priimti jokie nutarimai. 2022-07-02 susirinkime Pirmininkas pareiškė, kad 2022-06-28 grunto geologinius tyrimus pradėjo įmonė iš Vilniaus UAB „B“. Manytina, kad grunto geologiniai tyrimai tai nėra pamatų ekspertizė. Susirinkimo metu kilo chaosas, kokių teisiniu pagrindu buvo pradėti grunto tyrimai. Atkreiptinas dėmesys, kad iki grunto tyrimų pradžios trys ekspertai ir nepriklausomas (teismo) ekspertas tyrimo aktuose ir išvadose neteikė jokių rekomendacijų ar nurodymų atlikti grunto geologinius tyrimus, tai vienašališkas paties pirmininko sprendimas. [...] Susirinkime kilo triukšmas, kad savininkai (Bendrijos nariai) nebuvo informuoti, nėra bendraturčių pritarimo, tuomet pirmininkas puolė gintis ir aiškinti, kad Savivaldybė nurodė atlikti geologinius grunto tyrimus ir Savivaldybė padarė Bendrijai žalą 6900 Eur plus PVM, o susirinkime pranešė, kad pateikė Savivaldybei pretenziją dėl žalos atlyginimo. Pirmininkas pretenzijos turinio ir Savivaldybės atsakymo į pretenziją neviešino ir man nežinoma.

Dėl apmokėjimo geologams už darbą, būdama Bendrijos nare, nepritariau ir balsavau „prieš“, tačiau užprotokoluota kitaip – neteisingai, neva, vienbalsiai nutarta dėl apmokėjimo“.

2.2. „2022-06-28 kreipiausi į Savivaldybę ir pranešiau, kad Bendrija be bendraturčių pritarimo, be Savivaldybės leidimo ir be žemės savininkų ir kitų institucijų suderinimo kultūros paveldo teritorijoje atlieka žemės kasinėjimo darbus <...> žemės sklype, Palangoje. Savivaldybė į mano skundą nereagavo ir neatliko patikrinimo, darbų nesustabdė. Savivaldybė leidimo neišdavė ir

Bendrija rinkliavos mokesčių į biudžetą nesumokėjo. Vėliau kitame žemės sklype valstybinėje žemėje vėl rausė žemę kelio eismo ženklui pastatyti, galimai kartojo tuos pačius pažeidimus. Apgailestauju, kad pati Savivaldybė nevykdo 2021-03-20 Palangos m. savivaldybės direktoriaus Įsakymo Nr. AI-231“.

2.3. „2022-07-02 klausimas dėl kelio eismo ženklo pastatymo į darbotvarkę nebuvo įtrauktas, o 2022-08-23 pastatė ženklą <...> gatvėje, bet 2022-08-25 perstatė kelio ženklą kitoje vietoje. 2022-09-04 susirinkime bendraturčiai kėlė klausimą, kodėl be jų pritarimo atliekami darbai. Tai nėra privalomieji darbai, kelio ženklas nėra namo bendrojo naudojimo objektų apraše ir tokiems objektams pagal galiojančius LR teisės aktus būtinas 100 proc. savininkų pritarimas“.

2.4. „2022-09-04 susirinkimo 7 punktu Bendrijos nariai įspėjo Pirmininką, kad „be Bendrijos narių susirinkimo leidimo nevykdyti jokių darbų Pirmininkas siekdamas išvengti atsakomybės sukūrė planą savo gynybai, įtraukdamas Bendrijos valdybą ir 2022-08-01 atgaline data pasirašė sutartį dėl ženklo statymo su savivaldybės įmone UAB „C“ už 300 Eur plus PVM. Apie tai sužinojau tik po 2022-11-25 Savivaldybės rašto gavimo. Akivaizdu, kad pačios Savivaldybės funkcija ir pareiga rūpintis saugiu miesto eismu ir įrengti kelio ženklus, o neperkelti savo funkcijų namo bendraturčiams. Bendrijos susirinkimų protokolai nenumeruojami ir dalis jų neviešinama. Ši ydinga praktika Bendrijoje vis kartojasi ir pirmininkas ir valdyba netinkamai atlieka savo pareigą ir pažeidžia 2018-01-24 LR Vyriausybės nutarimo 12 punkto nuostatas“.

2.5. „Atkreiptinas dėmesys, kad Bendrijos einamoje sąskaitoje lėšos nekaupiamos ir jų likučiai labai maži, o Pirmininkas be teisinio pagrindo duoda nurodymą buhalterijai kaupiamąsias lėšas, esančias depozitinėje sąskaitoje perkelti į einamąją sąskaitą, taip susikurdamas landą jomis disponuoti net iki 10000 Eur per metus. Kaupiamųjų lėšų paskirtis ir apskaita yra aiškiai reglamentuota teisės aktais, o tokius pirmininko veiksmus būtina nedelsiant stabdyti ir atstatyti kaupiamąsias lėšas į depozitinę sąskaitą, tačiau pirmininkas tai ignoruoja, nepateikia 2021m. Bendrijos finansinės ataskaitos ir revizijos akto. [...] Manytina, kad tai grubus pažeidimas, aš tokio sutikimo nedaviau, kad mano sukauptas kaupiamąsias lėšas perkeltų į einamąją sąskaitą ir naudotų ne pagal paskirtį.

Toliau Savivaldybė rašte aiškina, kad CK 4.83 str. 4 dalimi, Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės priežiūros ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 96 punktu, išlaidoms, susijusioms su statinio privalomaisiais reikalavimais, atlikti bendraturčių pritarimas nėra privalomas. Manytina, kad pareiga veikti nedelsiant valdytojui kyla kai pastatas yra avarinės būklės. Nė viename iš ekspertinių aktų išvadų tokio namo, esančio <...> , Palangoje, būklė nebuvo nustatyta. Akivaizdu, kad turėtų būti priimti bendraturčių sprendimai. [...].

2.6. „Raginu Savivaldybę įsigilinti į ginčų kilimo priežastis, Pirmininko veiksmus, dėl kurių Bendrijoje nuolat kyla ginčai, tinkamai įvertinti Pirmininko pareigų atlikimą [...].“

TYRIMAS IR IŠVADOS

3. Seimo kontrolierė informavo Pareiškėją, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 3 punktu bei 4 dalimi, skundo dalies, susijusios su Bendrijos pirmininko veikla, tyrimas nutraukiamas, nes, atsižvelgus į skunde nurodytas aplinkybes, teisės aktų nuostatas, konstatuotina, kad Pirmininkas nelaikytinas pareigūnu Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo nustatyta tvarka, todėl Seimo kontrolierės kompetencijai nepriklauso pirmiau nurodytų aplinkybių tyrimas.

Seimo kontrolierė papildomai paaiškino, kad Bendrijos susirinkimų sprendimus gali panaikinti teismas, buto ar kitos patalpos savininko teisei apskusti priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas, suinteresuotieji asmenys gali prašyti teismo praleistą terminą atnaujinti (kreipimasis į Seimo kontrolierių termino nesustabdo, nepratęsia).

4. Iš kartu su Skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. 2022-11-25 Savivaldybės rašte Nr.(8.6E) D3-4157 (atsakymas į Pareiškėjos 2022-09-16 prašymą) nurodyta:

„Atsakydami į Jūsų skundą, kokių pagrindų Pirmininkas priėmė sprendimus geologiniams darbams atlikti ir kelių eismo ženklui įrengti, informuojame, kad pateiktas 2022-05-21 Bendrijos visuotinio susirinkimo protokolas, dėl klausimo – dėl namo remonto darbų susirinkime dalyvaujančių balsų dauguma (18 bendrijos narių, dalyvauja-16 Bendrijos narių) priimtas sprendimas atlikti pastato <...>, Palanga ekspertizę, reikalingą remonto darbams.

Taip pat buvo nuspręsta sušaukti 2022-07-02 Bendrijos visuotinį narių susirinkimą ir pirmininkui pateikti ataskaitą apie nuveiktą darbą. Iš pateikto 2022-07-02 Bendrijos visuotinio susirinkimo protokolo matyti, kad Pirmininkas pateikė ataskaitą apie atliktą pamatų ekspertizę ir nutarta, kad gavus UAB „B“ atliktos ekspertizės rezultatus (išvadas) spręsti klausimą dėl tolimesnių darbų. Už atliktus darbus UAB „B“ sumokėti iš Bendrijos kaupiamosios sąskaitos 6900,00 Eur plus PVM. Sprendimas priimtas vienbalsiai, t. y. susirinkime dalyvavo 12 bendrijos narių ir visi pritarė, nors vadovaujantis Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalimi, Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės priežiūros ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 96 punktu, išlaidoms, susijusioms su statinio privalomaisiais reikalavimais, atlikti bendraturčių pritarimas nėra privalomas.

Tame pačiame susirinkime buvo sprendžiamas klausimas dėl sferinio kelio veidrodžio pastatymo prieš išvažiavimą iš garažo į gatvę ir nutarta, kad statymo klausimą atidėti kitam susirinkimui.

Bendrijos pirmininkas pateikė 2022-08-01 valdybos posėdžio protokolą, kuriame svarstyta dėl netiesioginio matymo įrenginio pastatymo ir Bendrijos valdyba nusprendė sudaryti sutartį dėl minėto įrenginio pastatymo už 300,00 Eur plus PVM. 2022-07-02 Bendrijos visuotinio narių susirinkime buvo priimtas sprendimas susirinkime dalyvaujančių balsų dauguma leisti valdybai vienu metų bėgyje be Bendrijos susirinkimo patvirtinimo panaudoti iš Bendrijos einamosios sąskaitos iki 10000, 00 Eur.“

4.2. Savivaldybės 2022-12-07 rašte Nr. (8.6E)D3-4272 nurodyta:

„Papildant 2022-08-11 raštą Nr. (8.6.E) D3-3106, dėl padidintų kaupiamųjų lėšų įmoku dydžio infonnuojame, kad Bendrijos pirmininkas pateikė visuotinio susirinkimų 2018-04-28 ir 2020-09-19, kuriuose buvo priimti sprendimai nedidinti mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifą, t. y. ir toliau apskaičiuojant mėnesines kaupiamosios įmokos dydį taikyti minimalų kaupiamosios įmokos tarifą – 0,05 Eur/kv. m/mėn., protokolus. Jūsų pateiktame 2019-07-10 mokėjimo nurodyme už 2019-06 mėn. kaupiamosios lėšos apskaičiuotos už laikotarpį 2018-01–2019-06 – 56,43 x 0,90 ir priskaityta 50,79 Eur. Atkreipiame dėmesį, kad minėtame mokėjimo nurodyme taikytas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas – 0,05 Eur, tačiau apskaičiuojant kaupiamąsias lėšas jis padaugintas iš 18 mėnesių, nes nuo 2018-01 iki 2019-06 sudaro 18 mėnesių (skaičiavimas 56,43 (buto plotas) x 0,05 x 18) priskaityta – 50,79 Eur. Analogiškai mokėjimo nurodyme 2020-01-08 skaičiuojamos kaupiamosios lėšos už 2019-07-2019-12 laikotarpį, kurį sudaro 6 mėnesiai (skaičiavimas 56,43 (buto plotas) x 0,05 x 6) priskaityta 16,93 Eur, nors mokėjimo nurodyme 56,43 (buto plotas) x 0,30 ir priskaityta 16,93 Eur. Šios lėšos buvo paskaičiuotos atgaline data, nes Jūs Bendrijos pirmininko paaiškinimu nebuvote jų sumokėjusi.

Bendrijos pirmininkas pateikė D depozitinę sąskaitos sutartį (lėšų kaupimui) ir kaupiamųjų lėšų sąskaitos išrašą. Pagal minėtą išrašą 2022-01-01 lėšų likutis 16267,10 Eur, kadangi už atliktus darbus UAB „B“ buvo iš šios sąskaitos apmokėta 8349 Eur su PVM (6900,00 Eur be PVM) ir 0,46 Eur banko mokestis, sukaupta – 1472,90 Eur, likutis 2022-11-17 – 9390,54 Eur.

Dėl komunalinių mokesčių eilutėje įrašytų namo fasado remonto darbų, infonnuojame, kad 2020-09-19 visuotiniame susirinkime buvo nuspręsta įgalioti bendrijos valdybą priimti sprendimus, susijusius pastato remonto klausimais ir atlikti paprastą namo remontą už 31331,26 Eur. Remonto

darbų suma paskirstyta butų ir kitų patalpų savininkams proporcingai jų turimai nuosavybės daliai. [...] Jei Jus nesutinkate su Bendrijos apskaičiuotais įmoku dydžiais, turite teisę įstatymu nustatyta tvarka kreiptis į teisumą, kad būtų apgintos Jūsų teisės.“

5. Pareiškėja papildomai pateikė 2022-12-08 paaiškinimą Savivaldybei „į 2022-12-07 raštą Nr.8.6E)D3-4272“, kuriame, be kita ko, pažymėjo:

„2022-12-07 Savivaldybės rašte Nr.(8.6E)D3-4272 pateikiama netiksli informacija ir galimai nepilnai išnagrinėta.

2018-04-28 susirinkime buvo priimtas sprendimas citata „2018 m. nedidinti kaupiamųjų lėšų, palikti valstybės nustatytą normą. Pakeisti kaupiamosios sąskaitos statusą į tikros kaupiamosios.“ Atkreiptinas dėmesys, kad 2018 m.–2019 m. laikotarpiu susirinkimuose buvo priimti sprendimai nedidinti kaupiamųjų lėšų įmoku dydžio, tačiau Pirmininkas nevykdė savo pareigos ir dvejus metus netaikė privalomojo minimalaus kaupiamųjų lėšų mokesčio 0,05 Eur/kv.m/mėn., neatidarė laiku naujos depozitinės kaupiamųjų lėšų sąskaitos ir 30 tūkst. Eur sukauptas lėšas nepervedė į naują sąskaitą. Akivaizdu, kad Pirmininkas pažeidė 2015-04-15 LR Vyriausybės nutarimo Nr. 390 nuostatas. Buhalterija taikė bendrijai 2,40 Eur/mėn. mokesį už kaupiamųjų lėšų apskaitą, tačiau jos nevykdė, bet bendraturčiai už apskaitą, kuri nebuvo vykdoma mokėjo. Pirmininkas nepagrįstai teisinasi ir klaidina Savivaldybę, pateikdamas tikrovės neatitinkančius paaiškinimus. Apgailestauju, kad Savivaldybė net nepasidomėjo, nesiaiškino, kodėl pirmininkas dvejus metus netaikė savininkams privalomųjų reikalavimų ir nepriskaitydavo kaupiamųjų lėšų po 0,05Eur/kv.m/mėn., o atsibudęs, atgaline data taikė mokesčius už 18 mėnesių sumokėti iš karto ne tik man, bet visiems namo butų ir kitų patalpų savininkams. Savivaldybė patikėjo Pirmininko paistalais ir neišklausė kitos šalies argumentų. [...] Be to, Pirmininkas ir toliau nevykdo 2015-04-15 LR Vyriausybės nutarimo Nr. 390 nuostatų 13 punkto, neveda kaupiamųjų lėšų apskaitos kiekvienam patalpų savininkui atskirai, o mokėjimo nurodymuose įrašomi tik priskaitymai. Pirmininkas nepateikia savininkams kaupiamųjų lėšų ataskaitų, jų likučių, revizijos aktų. Savininkas, būdamas kaupiamųjų lėšų indėlininkas, nežino, kokia jo dalis eurais yra sukaupta ir laikoma kaupiamųjų lėšų sąskaitoje, koks kaupiamųjų lėšų judėjimas.

Jūsų rašte minimas 2020-09-19 susirinkimo protokolas, tačiau manytina, kad tai turėtų būti 2020-07-19 susirinkimas, kurio balsavimu raštu daugumos butų ir kitų patalpų savininkai pritarė (citata): „daugiabučio namo remonto darbams ir pritarė panaudoti sukauptas kaupiamąsias lėšas, trūkstamas surinkti. Preliminari darbų kaina 31331 Eur.“ Pirmininkas pateikė sąmatą, 2020 m. bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinį ir ilgalaikį planą [...]. Tačiau 2020-09-19 susirinkime jis nebuvo svarstomas, o man paklausus, koks kaupiamųjų lėšų likutis, koks kaupiamųjų lėšų įmokos dydis ir kokie darbų atlikimo terminai, kodėl nenumatyta sienų sustiprinimas, tuomet ir kilo nesusikalbėjimas ir puolimas mano asmeniui. Pirmininkas vengė atsakyti į keliamus konkrečius klausimus, o protokolą surašė tokį, koks susirinkimo pirmininkui ir sekretoriui buvo parankus. 2020-09-15 Bendrija pradėjo sienų statybos remonto darbus be Savivaldybės leidimo, be projekto, o prieš statybos inspekcijos paskelbtą patikrinimą Pirmininkas pats sustabdė darbus, kad išvengtų baudos ir melavo statybos inspekcijos pareigūnui, kad jie nesiruošia sienų remontuoti ir teisinasi, kad pastolius pastatė stogo ekspertizei atlikti (stogo ekspertizę neatlikta, defektiniai aktai nesurašyti), o sienos buvo jau paruoštos plokščių tvirtinimui ir buvo sandėliuojamos namo rūsyje. 2020-09-30 pirmininkas nutraukė statybos remonto darbus. Savininkai patyrė nuostolius už pastolių transportavimą, jų pastatymą – išardymą, nuomą. Namų sienų remontas nepradėtas iki šiol. Nei 2020-07-19, nei 2020-09-19 susirinkimuose nebuvo savininkų priimtas ir ar patvirtintas kaupiamųjų lėšų įmokos dydis ir nebuvo nustatytas laikotarpis, per kurį savininkams tenka sumokėti priskaičiuotą sumą [...].

2022-07-02 susirinkime pirmininkas tvirtino ir pats pripažino, kad Bendrijai (savininkams) padaryta žala sumoje 6900 Eur plus PVM dėl grunto geologinių tyrimų, nes jie buvo nereikalingi ir tvirtino, kad pateikė Savivaldybei pretenziją dėl žalos atlyginimo. Aš manau, kad pats Pirmininkas priėmė vienašališką sprendimą nors ekspertai ir Savivaldybė (Aktas SS 19-2) išvadose neteikė

rekomendacijų ar nurodymų atlikti grunto geologinius tyrimus. [...] dėl <...> namo grunto geologinių tyrimų atlikimo vienašališkai pats Pirmininkas priėmė sprendimą ir jis privalo prisiimti atsakomybę ir padengti (atstatyti) savo lėšomis galimai neteisėtai panaudotas savininkų kaupiamąsias lėšas.

Labai apgailestauju, kad Savivaldybės atsakingi pareigūnai siūlo kreiptis į teismą dėl įmokų dydžio ir ginti savo teises, tačiau pasigendu Savivaldybės geranoriškumo padėti spręsti iškilusias problemas, įpareigoti Pirmininką pateikti revizijos, kaupiamųjų lėšų judėjimo ataskaitas, atsakyti į pretenzijas, kontroliuoti Pirmininko savivalę dėl neteisingos mokesčių apskaitos, pareigų nevykdymo. Manau, kad pačios Savivaldybės atsakingi asmenys netinkamai vykdo savo pareigas pagal Vietos savivaldos Įstatymą ir kitus teisės aktus. [...].“

6. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydama: „6.1. išnagrinėti Skundą (pažymos 2 punktą) ir Pareiškėjos paaiškinimus (šio rašto 5 punktą), vadovaujantis išsamumo principo reikalavimais, atliekant Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės bei statinių naudojimo priežiūros funkcijas, pateikti Pareiškėjai išsamų atsakymą informuojant apie pradėtas pagal jos skundų turinį ir atliktos Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės bei statinių naudojimo priežiūros rezultatus (Seimo kontrolieri pateikti atsakymo Pareiškėjai kopiją, valdytojo veiklos patikrinimo akto bei atliekamos namo techninės priežiūros akto kopijas), kartu įvertinant Pareiškėjos nurodytas aplinkybes; [...]; 6.2. motyvuotai paaiškinti, kodėl galimai nebuvo pradėtas Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimas pagal Pareiškėjos skundus; 6.3. motyvuotai paaiškinti, kodėl, gavus Pareiškėjos skundus, galimai nebuvo atliktas vykdomos namo techninės priežiūros patikrinimas (pvz., siekiant patikrinti, kokie darbai vykdomi, kokie remonto darbai yra būtini atlikti ir kt.)“ ir kt.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

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

7.1. „Į Pareiškėjos 2022-12-02 Skundą buvo atsakyta 2023-01-31 raštu Nr. (8.6E)- D3-399“:

„Išnagrinėję Jūsų skundą informuojame, kad iš Pirmininko pateiktos informacijos geologiniams tyrimams atlikti UAB „B“ buvo pasirinkta Jūsų siūlymu.

2022-06-06 Bendrijos valdybos posėdyje (Valdybos posėdžio protokolas Nr. 2022/2) buvo svarstyta „1. Geologinių tyrimų sutarties Nr. 2022-24-GT su UAB „B“ svarstymas“ ir nutarta „Pritarti sutarties tarp Bendrijos ir UAB „B kodas <...>, atliekamiems darbams, kurių vertė 6900,00 Eur plus PVM“.

Pagal 2022-07-02 visuotinio susirinkimo protokolą (citata iš protokolo), kad „svarstyta Pirmininko ataskaita apie atliktą pamatų ekspertizę. Už atliktus darbus UAB „B“ apmokėti. Nutarta: Gavus atliktos ekspertizės rezultatus (išvadas) spręsti klausimą apie tolimesnių darbų eigą. Už atliktus darbus UAB „B“ sumokėti iš Bendrijos kaupiamosios sąskaitos 6900,- EUR +PVM“. Visuotinio susirinkimo 2022-07-02 protokole galimai neteisingai užprotokoluota „ataskaita apie atliktą pamatų ekspertizę“, nes UAB „B“ atliko geologinius tyrimus ir pateikė ataskaitą „Daugiabutis gyvenamasis namas <...>, Palangos m. II Geotechninės kategorijos projektinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita“.

Pagal visuotinio susirinkimo 2022-07-02 protokolą-„Balsavimo rezultatai-12 Bendrijos narių už (vienbalsiai)“. Todėl Jūsų 2022-12-02 skunde nurodyti teiginiai neatitinka Bendrijos visuotinio susirinkimo 2022-07-02 protokolo turinio.

Savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-03-02 įsakymu Nr. A1-231 patvirtintas Leidimo vykdyti kasinėjimo darbus Savivaldybės viešojo naudojimo teritorijoje (gatvėse, pėsčiųjų ir dviračių takuose, aikštėse, skveruose, kiemuose ir žaliuosiuose plotuose), atitverti ją ar jos dalį arba apriboti eismą joje išdavimo tvarkos aprašas. Šis aprašas reglamentuoja leidimų vykdyti kasinėjimo

darbus Savivaldybės viešojo naudojimo teritorijoje, atitverti ją ar jos dalį arba apriboti eisimą joje išdavimo tvarka. Kadangi Bendrija yra sudariusi žemės sklypo nuomos sutartį, todėl pagal šio aprašo 3.2 punktą tai ne viešojo naudojimo teritorija ir leidimas atlikti kasinėjimo darbus neišduodamas.

Pirmininkas 2022-05-02 kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas įrengti netiesioginio matymo įrenginį ties išvažiavimu iš požeminio parkingo daugiabučio namo, adresu <...>, Palanga. Savivaldybė 2022-06-14 raštu Nr. (4.22E)-D3- 2400 pateikė atsakymą į minėtą prašymą, kuriame nurodoma, kad Savivaldybės Eismo saugumo komisija 2022-06-06 posėdyje svarstė minėtą klausimą ir nusprendė neprieštarauti tokio įrenginio įrengimui Bendrijos lėšomis.

Bendrijos 2022-07-02 visuotinio narių susirinkime buvo priimtas sprendimas susirinkime dalyvaujančių balsų dauguma-leisti valdybai vienu metų bėgyje be Bendrijos susirinkimo patvirtinimo panaudoti iš Bendrijos einamosios sąskaitos iki 10000,00 Eur. Bendrijos 2022-08-01 valdybos posėdyje (protokolas Nr. 2022/04) buvo svarstyta dėl netiesioginio matymo įrenginio pastatymo ir nuspręsta sudaryti sutartį dėl minėto įrenginio pastatymo už 300,00 Eur plus PVM.

Savivaldybė dėl Bendrijos dokumentų tvarkymo bei viešinimo 2023-01-27 raštu Nr. (4.28E)D3-375 rekomendavo Bendrijos dokumentus tvarkyti vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo archyvaro 2011-07-04 įsakymu Nr. V-118 „Dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklės“ ir viešinti Bendrijos įstatų nustatyta tvarka.

Pakartotinai informuojame, kad 2018-04-28 Bendrijos visuotiniame susirinkime buvo priimtas sprendimas nedidinti mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifo, t. y. apskaičiuojant mėnesines kaupiamosios įmokos dydį taikyti minimalų kaupiamosios įmokos tarifą. Minimalus kaupiamosios įmokos tarifas taikomas iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planas ir skiriamas nenumatytiems bendrųjų konstrukcijų defektams ir deformacijoms, inžinerinių sistemų sutrikimams ir gedimams šalinti, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius.

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau-Bendrijų įstatymas) 10 straipsnio 1 dalies 8 punkte numatyta, kad visuotinis susirinkimas tvirtina įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką.

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų kontrolė ir priežiūra atliekama Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 (2020-01-01 aktuali redakcija) patvirtintų 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 pavyzdinių taisyklių nustatyta tvarka. Šios kontrolės apimtyje nėra numatyta bendrijos finansinės veiklos tikrinimas ir audito atlikimas.

Savivaldybė 2023-01-25 raštu Nr. (4.29E) D3-328 „Dėl informacijos pateikimo“ Pirmininko paprašė pateikti 2021 m. bendrijos finansines ataskaitas ir revizijos aktą, kaupiamųjų lėšų ataskaitas bei atsakyti į Jūsų paklausimus.

Pažymime, kad bendrijos valdymo organų ir visuotinio susirinkimo priimtų sprendimų teisėtumas gali būti įvertintas tik teisme. Pagal nustatytą teisinį reguliavimą, butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę civiline tvarka apskųsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus.

Bendrijų įstatymo 23 straipsnyje numatyta, kad ginčai tarp bendrijos pirmininko ir bendrijos narių spręstini bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijoje arba kreipiantis į ginčus nagrinėjančią asmenį, jeigu tokios komisijos sudarymas/asmens skyrimas numatytas bendrijos įstatuose ir komisija yra sudaryta/asmuo paskirtas (išrinktas); nepavykus išspręsti ginčo bendrijoje- bendrijos nariai savo teises gali ginti teismine tvarka. Jeigu bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymas/ ginčus nagrinėjančio asmens skyrimas nenumatytas bendrijos įstatuose ir komisija nėra sudaryta/asmuo nėra paskirtas, dėl ginčo išsprendimo iš esmės gyventojai turi teisę tiesiogiai kreiptis į teismą.

Bendrijų įstatymo 18 straipsnio 3 dalies 1, 3 ir 4 punktuose įtvirtinta, kad bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius. Bendrijos revizijos komisija (revizorius) tikrina bendrijos ūkinę finansinę veiklą ir atlieka bendrijos ūkinės finansinės veiklos ir finansinių ataskaitų patikrinimą (auditą). Bendrijos revizijos komisija (revizorius) privalo atlikti neeilinį bendrijos ūkinės finansinės veiklos patikrinimą (auditą), jei to reikalauja daugiau kaip penktadalis bendrijos narių.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.249 straipsnio 3 dalis numato, kad kiekvienam suinteresuotam asmeniui yra suteikta teisė kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti bendrijos veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą. [...].“

7.2. „Pagal Pareiškėjos skundus nebuvo pradėtas Bendrijos bendrojo naudojimo objektų valdytojo patikrinimas, nes 2020 m. buvo atliktas neplaninis Bendrijos bendrojo naudojimo objektų valdytojo patikrinimas ir surašytas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktas, kuris Savivaldybės 2020-07-03 raštu Nr. (8.6)D3- 2145 buvo pateiktas Pareiškėjai.“

7.3. „2019-02-11 buvo atliktas statinio, adresu <...>, Palanga, techninės priežiūros patikrinimas ir surašytas Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. SS19-2. Statinio techninės priežiūros akte yra nurodyta iki 2019-04-11 sudaryti ilgalaikį statinio remonto darbų planą, organizuoti pastato remonto darbus defektų, nurodytų apžiūrų aktuose, pašalinimui, atlikti pastato konstrukcijų ekspertizę ir vadovaujantis išvadomis atlikti konstrukcijų stiprinimo darbus. Patikrinimo aktas yra galiojantis, nenuginčytas.“

8. Aplinkos ministerija Seimo kontrolierei yra pateikusi šiuos paaiškinimus:

8.1. „Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte iš esmės nustatyta, kad valdytojų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles yra savivaldybių savarankiškoji (Konstitucijos ir įstatymų nustatyta (priskirta) funkcija. Šios nuostatos, be kita ko, reiškia, kad valdytojų veiklos kontrolę atlieka savivaldybių vykdomosios institucijos. [...]. Neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti (Pavyzdinių taisyklių 15 punktas). Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojų veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojų veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai (Pavyzdinių taisyklių 16 punktas). Šios nuostatos iš esmės reiškia, kad savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą dėl galimai valdytojų veiksmų (neveikimo), prieštaraujančių teisės aktų nuostatoms, paprastai privalo pradėti neplaninį valdytojų veiklos patikrinimą ir ištirti skundžiamas aplinkybes.“

8.2. Savivaldybių institucijos „turi teisę pradėti administracinio nusižengimo teiseną dėl nustatytų valdytojų veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. Atsižvelgdama į tai, kad pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 39 straipsnio nuostatas administracinė nuobauda gali būti paskirta ne vėliau kaip per dvejus metus nuo administracinio nusižengimo padarymo dienos, o trunkamojo administracinio nusižengimo atveju – per dvejus metus nuo jo paaiškėjimo dienos, Aplinkos ministerija mano, kad savivaldybių institucijos turėtų tikrinti valdytojų veiklą už ne mažesnę kaip dvejų metų laikotarpį.“

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

9. Įstatymai

9.1. *Vietos savivaldos įstatymo* (toliau – VSI):

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“.

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; [...]“.

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

9 straipsnis – „2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]“.

14 straipsnis – „6. Bendrijos pirmininkas atsako už: [...] 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...] 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 [...]“.

9.3. *Viešojo administravimo įstatymo* (toliau – VAĮ) 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, nuroydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.“

10. Kiti teisės aktai

10.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintų Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių* (toliau – Prašymų nagrinėjimo taisyklės):

35 punktas – „Prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją.“

45 punktas – „Į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį [...]“.

10.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintų 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 pavyzdinių taisyklių* (toliau – Taisyklės):

12 punktas – „Vykdam planinį patikrinimą, tikrinama: [...] 12.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; [...] 12.6. informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos ir duomenų teikimo patalpų savininkams ir

skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams; 12.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus 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; [...].“

13 punktas – „Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio pavyzdinė forma pateikta pavyzdinių 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 [...].“

15 punktas – „Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti.“

16 punktas – „Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu.“

17 punktas – „Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. [...].“

19 punktas – „Savivaldybės vykdomoji institucija gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.“

20 punktas – „Skundas nenagrinėjamas, jeigu savivaldybės vykdomoji institucija jau yra pateikusi atsakymą arba priėmusi sprendimą tuo pačiu klausimu ir skundą pateikęs asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą.“

24 punktas – „Apie atliktą [...] neplaninį patikrinimą savivaldybės vykdomoji institucija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja skundą pateikusį asmenį, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydama atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas [...].“

25 punktas – „Atlikus neplaninį patikrinimą taikomi pavyzdinių taisyklių 13 ir 14 punktai.“

10.3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas):

105 punktas – „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. [...].“

106 punktas – „Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai:

106.1. tokią sprendimą priėmė pats šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodytas Subjektas. [...]; 106.2. įvyko naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, yra prielaidų, kad stichinių nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeisti esminiai statinio reikalavimai [...]; 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas VAI [...] nustatyta tvarka ir terminais.“

108 punktas – „Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: 108.1. pareikalauti pateikti statinio techninei priežiūrai reikalingus dokumentus [9.5; 9.41], kai jie privalomi [...]; 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; [...]; 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.“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

11. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika

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

Tyrimo išvados

12. Apibendrinus Skunde nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad Pareiškėja skundžiasi Savivaldybės pareigūnų nepakankama Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūra ir kontrole (pažymos 2 ir 3 punktai).

13. Apibendrinus teisinį reglamentavimą, teismų praktiką, kompetentingos institucijos – Aplinkos ministerijos – motyvuotą nuomonę (pažymos 8–11 punktai), konstatuotina, kad vadovaudamasi / remdamasi:

13.1. VSĮ (pažymos 9.1 papunktis), Bendrijų įstatymu (pažymos 9.2 papunktis), Reglamentu (pažymos 10.3 punktas), Taisyklėmis (pažymos 1.2 papunktis):

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 Taisyklės, statinių naudojimo priežiūros funkciją, t. y. vykdyti Pirmininko (Namo techninio prižiūrėtojo) veiklos patikrinimus nustatyta tvarka.

13.1.2. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos 2022-09-16 ir 2022-06-28 prašymus ir Skundą, turėjo juos įvertinti ir per 20 darbo dienų nuo jų gavimo priimti motyvuotus sprendimus pradėti neplaninį Pirmininko veiklos patikrinimą ar jo nepradėti.

13.1.3. Savivaldybė, gavusi patalpų savininko prašymą dėl galimai valdytojo veiksmų (neveikimo), prieštaraujančių teisės aktų nuostatoms, paprastai privalo pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir ištirti skundžiamas aplinkybes (neplaninis patikrinimas gali būti nepradėtas Taisyklėse nustatytais atvejais).

Savivaldybė gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes, 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. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. Skundas nenagrinėjamas, jeigu Savivaldybė jau yra pateikusi atsakymą arba priėmusi sprendimą tuo pačiu klausimu ir skundą pateikęs asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti Savivaldybės priimtą sprendimą.

Savivaldybės nurodytas motyvas, dėl ko 2022 metais neatliktas, 2023 m. nepradėtas neplaninis Bendrijos veiklos patikrinimas (nes 2020 m. buvo atliktas neplaninis patikrinimas; pažymos 6.2 papunktis), neatitinka Taisyklių reikalavimų (dėl Bendrijos veiklos 2021–2023 metais).

Taigi, Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos 2022 m. prašymus ir Skundą, turėjo atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą pagal prašymų, Skundo turinį (dėl Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros, Pareiškėjos prašymus pateikti informaciją nagrinėjimo, kaupiamųjų lėšų dydžio nustatymo ir naudojimo pagal paskirtį, 2021 m. Bendrijos metinę ataskaitos, revizijos akto pateikimo, Bendrijos susirinkimų šaukimo teisės aktuose nustatytais atvejais ir tvarka ir pan. (arba jo nepradėti), ir apie priimtą sprendimą raštu informuoti Pareiškėją).

13.1.4. Savivaldybė, gavusi prašymus, Skundą, manytina, turėjo imtis priemonių atlikti statinių naudojimo priežiūros funkciją Reglamente nustatyta tvarka (paskutinis patikrinimas atliktas 2019 metais, patikrinimas gali būti atliktas gavus skundą dažniau nei 1 kartą per metus; pažymos 6.3 papunktis), patikrinti, kaip šiuo atveju vykdoma Namų techninė priežiūra, kokie darbai vykdomi, kokie remonto darbai yra būtini atlikti ir kt., surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą ir, prireikus, pateikti reikalavimus Pirmininkui (statinio techniniam prižiūrėtojui).

13.2. VSĮ (pažymos 9.1 papunktis), VAĮ (pažymos 9.3 papunktis), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 10.1 papunktis) ir atsižvelgdama į teismų praktiką (11 punktas):

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 Pareiškėjos Skundą, turėjo jį išnagrinėti pagal Savivaldybės kompetenciją, Skundo turinį, patikrinti jame nurodytas aplinkybes bei laikytis išsamumo principo reikalavimų, t. y. į Skundą turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nuroydamas visas jo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama jo turinį.

14. Akcentuotina tai, kad, kaip pažymėta pirmiau, Seimo kontrolierė, šio tyrimo pradžioje susipažinusi su Pareiškėjos kartu su skundu pateiktais dokumentais, įvertinusi teisės aktų reikalavimus, sudarė sąlygas Savivaldybei pašalinti galimus jos veiklos trūkumus bei Pareiškėjos teisės į gerą viešąjį administravimą pažeidimus, t. y. kreipėsi į Savivaldybę tarpininkaudama ir prašydama imtis priemonių patikrinti Skunde nurodytas aplinkybes, atlikti statinių naudojimo priežiūrą bei Pirmininko veiklos neplaninį patikrinimą nustatyta tvarka (pažymos 6 punktas).

15. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–7 punktai), konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai išnagrinėjo Skundą, pateikė Pareiškėjai 2023-01-31 atsakymą Nr. (8.6E)-D3-399 (pažymos 6.1 papunktis), kreipėsi į Savivaldybę 2023-01-27 raštu Nr. (4.28E)D3-375 (rekomendavo Bendrijos dokumentus tvarkyti vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo archyvaro 2011-07-04 įsakymu Nr. V-118 „Dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklės“ ir viešinti Bendrijos įstatų nustatyta tvarka), 2023-01-25 raštu Nr. (4.29E) D3-328 (Pirmininko paprašė pateikti 2021 m. bendrijos finansines ataskaitas ir revizijos aktą, kaupiamųjų lėšų ataskaitas bei atsakyti į Pareiškėjo paklausimus), tačiau:

15.1. pirmiau nurodytame atsakyme nurodydami faktines aplinkybes, susijusias su Bendrijos veikla, nepagrįstai Taisyklėse nustatyta tvarka neatliko Bendrijos valdymo organų neplaninio

patikrinimo, valdytojo veiklos patikrinimo akte nepateikė Pirmininko veiklos vertinimo (ar jo Skunde nurodyta veikla atitinka teisės aktų reikalavimus) ir rekomendacijų Pirmininkui;

15.2. pirmiau nurodytame atsakyme nurodydami faktines aplinkybes, susijusias su Bendrijos veikla, nepagrįstai Reglamente nustatyta tvarka neatliko statinių naudojimo priežiūros, nepatikrino 2019 m. patikrinimo akto reikalavimų įgyvendinimo, nenustatė, kokie darbai vykdomi, kokie remonto darbai yra būtini atlikti ir kt.;

15.3. neatlikdami Bendrijos valdymo organų neplaninio patikrinimo, statinių naudojimo priežiūros neatsižvelgė į Seimo kontrolierės tarpininkavimo prašymus.

16. Apibendrinus pirmiau nurodytas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybė netinkamai išnagrinėjo Skundą, nustatyta tvarka nevykdė jai priskirtų funkcijų, neužtikrino Savivaldybės veiklos skaidrumo, išsamumo principų reikalavimų įgyvendinimo, taigi Pareiškėjos skundas pripažintinas pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

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

SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

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

18.1. atlikti Bendrijos valdymo organų neplaninį patikrinimą pagal Skundo turinį ir apie jo rezultatus informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę (Seimo kontrolierei pateikiant valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją);

18.2. atlikti statinių naudojimo priežiūros funkciją dėl Skunde nurodytų aplinkybių, informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę apie patikrinimo rezultatus (Seimo kontrolierei pateikiant statinio techninės priežiūros patikrinimo akto kopiją).

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašom 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