



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2023 m. gruodžio 29 d. Nr. 4D-2023/2-994
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigoje gautas X (toliau – Pareiškėjas arba pareiškėjas), atstovaujančio namo, esančio <...>, Klaipėdoje (toliau – Namas), dešimties butų savininkams, skundas (toliau – Skundas) dėl Namu bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ (toliau – Administratorius) darbuotojų veiksmų (neveikimo), Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybė arba savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), netinkamai išnagrinėjus prašymus ir (arba) skundus.

2. Pareiškėjas skunde nurodo:

2.1. „2022 metais Administratorius organizavo Namu [...] atnaujinimo (modernizavimo) darbus. Dauguma paminėto namo butų savininkų apie tai sužinojo tik 2023 m. kovo 15 d. 20:15 val., kai buvo organizuotas investicinio plano pristatymas, kuriame dalyvavo iki 10-ies butų savininkų. Pasidomėjęs kokių pagrindų yra vykdoma namo renovacija, Administratorius pateikė 2022-03-18 balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolą, kuriame nurodoma, kad už dalyvavimą namo atnaujinimo programoje balsavo 23 butų savininkai iš esamų 37, prieš pasisakė tik vienas. Dauguma butų savininkų apie vykusį balsavimą raštu, dėl dalyvavimo modernizacijos programoje, nieko nežino, nes apie balsavimą nebuvo pranešta, nebuvo įteikti butų savininkams balsavimo biuleteniai, kaip to reikalaujama Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021 m. kovo 31 d. įsakymą Nr. DI-195, 5 ir 6 punktai. Tai patvirtina Administratoriaus tinklapyje (A savitarna) skilties „pranešimai“ įrašai nuo 2021-06-01 iki 2022-03-18.“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „2023 m. balandžio mėnesį pašto dėžutėse buvo platinamas Namu atnaujinimo investicijų planas ir butų savininkų balsavimo raštu biuleteniai, kuriuose nurodoma, kad nuo 2023-04-01 iki 2023-04-14 vyksta balsavimas dėl investicijų plano tvirtinimo, dėl rezervo namo statybos darbams patvirtinimo ir dėl lėšų skolinimosi Investiciniame namo atnaujinimo plane buvo numatoma, kad namo atnaujinimo išlaidos sudaro 1 551 156.95 Eur ir pagal butui priklausančias sumokėti lėšas nuo 25 000 iki 35 000 Eur.“

2.3. „Kadangi iš pašto dėžučių piktavališkai buvo išimami balsavimo biuleteniai (ką pastebėjo ir administratorius) ar piktavališkai biuleteniai nebuvo platinami, 14-os butų savininkai surinko parašus ir pareiškė, kad nesutinka su pateiktais daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektais ir investicinio plano sprendiniais, bei prašo nutraukti namo modernizavimo darbus. Tokį 14-os butų savininkų sprendimą pasirašiusieji pareiškė CK 4.85 str. 7 d. pagrindu: „Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą.“ kuris buvo išsiųstas administratoriui elektroniniu paštu [...].“

2.4. „CK 4.85 str. 7 d. pagrindu bei administratoriaus nurodymu iki 2023-05-29 išreikšti valią dėl pritarimo/nepritarimo namo renovacijai. 2023-05-28 18-os butų savininkai nepritarė namo modernizacijai ir prašė darbus nutraukti. Tarp pasirašiusiųjų buvo savininkai pakeitę savo ankstesnį sprendimų „už“ į „prieš“ renovaciją, dėl ko butų savininkų prašymu pareikalauta surengti

pakartotinius balsavimus dėl namo renovacijos, kurie buvo organizuoti nuo 2023-06-30 iki 2023-07-14.“

2.5. „Dėl balsavimo biuletenių stygiaus, 2023-07-14, t. y. iki balsavimo raštu pabaigos, administratoriui buvo pateikti 19-os butų savininkų parašai pritariančys, kad valstybinė namo renovacija būtų atšaukta, t. y. administratoriaus siūlomą sprendimu. Tačiau, administratorius tokiu būdu gyventojų išreikštos valios nepripažino ir 2023-07-20 balsų skaičiavimo komisijos protokole nurodė, kad balsavimas neįvyko, balsavo 7, pritarė 5 butų (23,17,16,15) savininkai, nepritarė 30, 37 butų savininkai.“

2.6. „Administratorius, ignoruodamas butų savininkų išreikštą valią prieš namo renovaciją, toliau atlieka namo atnaujinimo procedūras ir 2023-09-11 pranešime nurodo, kad Aplinkos projektų valdymo agentūra patvirtino mūsų namo 9-to kvietimo teiktą paraišką, t. y. namas gavo kvietimą renovacijai ir renovacijos administratorius kreipėsi į finansuotoją UAB „B“ dėl projekto finansavimo.“

2.7. „Atkreiptinas dėmesys, kad administratoriaus organizuojamuose namo gyventojų susirinkimuose nei karto nebuvo užfiksuotas kvorumas reikalingas sprendimams dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo. Teikdami prašymus Aplinkos projektų valdymo agentūrai, administratorius matomai neteikė visos turimos informacijos apie butų savininkų balsavimus.“

2.8. „Pažymėtina tai, kad 2023-04-14 buvo kreiptasi raštu į administratorių ir prašoma pateikti <...> namo Klaipėdoje butų ir patalpų savininkų sąrašą, tam, kad balsavimas raštu vyktų skaidriai, nes kai kuriuose butuose gyvena nuomininkai, kurie be notarinio įgaliojimo negali balsuoti, o keli butai yra tušti (negyvenami). Administratorius savo atsakymuose į prašymus nurodo, kad remiantis bendroju duomenų apsaugos reglamentu butų savininkų duomenų atskleisti neturi teisės.“

2.9. „2023-06-19 namo 10-ies butų savininkai kreipėsi į Klaipėdos miesto savivaldybės administraciją su prašymu pakeisti namo administratorių. Savivaldybė savo 2023-06-27 rašte atsakė, kad Statinių administravimo skyrius organizuos Name bendraturčių balsavimą raštu dėl pritarimo keisti administratorių. Informacija apie organizuojamą balsavimą raštu bus patalpinta Name skelbimų lentoje bei Savivaldybės tinklapyje. Skelbimų lentoje savivaldybės rašte buvo nurodoma, kad 2023-07-31 bus įteikti balsavimo raštu biuleteniai ir balsavimas raštu vyks iki 2023-08-14. Tačiau savivaldybė jokių balsavimų raštu neorganizavo ir biuletenių neįteikė. CK 4.84 str. 3 d. nustato, kad butų savininkų balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo rengia savivaldybės vykdomoji institucija CK 4.85 str. nustatyta tvarka.“

2.10. „2023-07-20 Administratorius pradėjo platinti balsavimo raštu biuletenius, kuriuose nurodyta, kad balsavimo pradžia – 2023-07-17, pabaiga 2023-07-28. Svarstomi klausimai: 1) dėl Klaipėdos miesto savivaldybei pateikto prašymo organizuoti administratoriaus atrankos ir skyrimo procedūras atšaukimo; 2) dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo. Daugelis gyventojų tokio turinio biuletenius pašto dėžutėse rado tik 2023-07-26.“

2.11. „Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas numato, kad organizatorius, nusprendęs organizuoti balsavimą, parengia patalpų savininkams pranešimą apie rengiamą balsavimą ir ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki balsavimo pradžios skelbia jį savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir namo laiptinėse ar kitose patalpų savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose. Šiuo atveju, administratorius skelbimą apie organizuojamą balsavimą savo tinklapyje paskelbė tik 2023-07-26, skelbimų lentoje jokio pranešimo nebuvo.“

2.12. „Toks administratoriaus organizuojamas balsavimas raštu yra neteisėtas ir turėtų būti nutrauktas, tai ko prašė 10-ies butų savininkai 2023-07-21 pareiškimu Klaipėdos savivaldybės administracijos, tačiau jokio atsakymo į paminėtą pareiškimą nebuvo gauta ir administratoriaus keitimo procedūra nutrūko. Tokie savivaldybės administracijos veiksmai neatitinka gero valdymo poreikių ir duoda pagrindą manyti, kad yra šališki.“

3. Skunde prašoma „siūlyti kolegialiai institucijai ar pareigūnui įstatymų nustatyta tvarka panaikinti, sustabdyti ar pakeisti įstatymams bei kitiems teisės aktams prieštaraujančius sprendimus

ar siūlyti priimti sprendimus, [...] t. y. nutraukti namo atnaujinimo procedūrą ir apginti butų savininkų apsisprendimo teises.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Tuometė Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, Aplinkos projektų valdymo agentūrą (toliau – APVA arba Agentūra), prašydama pateikti motyvuotus paaiškinimus dėl Pareiškėjo Skunde nurodytų aplinkybių.

Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos Respublikos Seimo 2023 m. lapkričio 16 d. nutarimu Nr. XIV-2237, įsigaliojusiu 2023 m. gruodžio 5 d., Lietuvos Respublikos Seimo kontroliere savivaldybių institucijų ir įstaigų pareigūnų veiklai tirti paskirta Jolita Miliuvienė, tuometės Seimo kontrolierės pradėtą tyrimą dėl Pareiškėjo Skunde nurodytų aplinkybių atliko ir tyrimo išvadas dėl jo teikia Seimo kontrolierė J. Miliuvienė.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

5. Savivaldybė pateikė informaciją, dokumentus, iš kurių nustatyta:

5.1. „Savivaldybė buvo gavusi ir susipažino su Pareiškėjo šių metų rugsėjo 28 d. skundu, kuris buvo adresuotas Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriui ir žiniai pridėtas savivaldybei. Pareiškėjas taip pat pateikė atskirą šių metų spalio 10 d. skundą, adresuotą savivaldybei, į kurį atsakymas pateiktas šių metų spalio 23 d. raštu Nr. (11.25E)-SAS3-467 [...]. Atsakyme pateikti siūlymai ir nurodyta apskundimo tvarka. Kitų butų ir patalpų savininkų skundų dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) nebuvo gauta.“

5.2. „Daugiabučio namo, adresu <...>, Klaipėdoje (toliau – Namas), bendrojo naudojimo objektų administratorius UAB „A“ [Administratorius] organizavo balsavimus dėl namo atnaujinimo (modernizavimo). [...]. 2022 m. kovo 18 d. balsavimo raštu protokole Nr. MBL-RS-22- 3846 užfiksuota, kad Namo butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma nutarė dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje ir pavedė namo Administratoriui organizuoti investicijų plano pirkimą. Šių metų balandžio 21 d. balsavimo raštu protokole Nr. MBL- 04-21/1 užfiksuota, kad Namo butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma patvirtino namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planą pagal pasirinktą A (I) priemonių variantą ir pavedė UAB „A“ (toliau – projekto administratorius) namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimo organizavimą ir administravimą ir (ar) jo įgyvendinimą, ir (ar) finansavimą, vadovaujantis patvirtintu namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planu.“

5.3. „Pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213, 24 punktą, savivaldybėms rekomenduojama atsižvelgiant į programos tikslus ir uždavinius rengti savivaldybių programas, atitinkančias programos reikalavimus, jas tvirtinti, skirti šių programų įgyvendinimo administratorius ir kontroliuoti jų įgyvendinimą, koordinuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą savivaldybės teritorijoje, siejant jį su savivaldybės teritorijų planavimo, tvarkymo ir atnaujinimo programomis ir projektais, taip pat plėtoti visuomenės informavimą ir švietimą.“

5.4. „Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. T2-255 patvirtinta Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa (toliau – Savivaldybės programa), o sprendimo 7.2 papunktyje numatyta pagal pateiktą bendrojo naudojimo objektų valdytojų paraiškas dalyvauti programoje ir atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros (toliau – Agentūra) pritarimą įtraukti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimą į einamųjų metų finansuojamą sąrašą. Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr. D1-267 patvirtinto Paraiškų atnaujinti (modernizuoti) daugiabutį namą teikimo, vertinimo ir atrankos tvarkos aprašo (toliau – Paraiškų aprašas) 5 punktą, paraiškos dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo Agentūrai teikiamos, kai Agentūra, suderinusi kvietimo sąlygas su Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, paskelbia kvietimą teikti paraiškas.

Daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) valstybės paramos teikimo ir kvietimo teikti paraiškas daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) sąlygų aprašas patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gruodžio 1 d. įsakymu Nr. D1-375. 2022 metų gruodžio 12 d. Agentūra paskelbė kvietimą teikti paraiškas daugiabučiams namams atnaujinti (renovuoti). Paraiškos priimamos Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo informacinėje sistemoje (toliau – APVIS). UAB „A“ per APVIS teikė paraišką dėl Namo atnaujinimo (modernizavimo) ir paraiškoje nurodė, kad Namas dalyvauja per Savivaldybės programą. Kaip nustatyta Paraiškų aprašo 12 ir 13 punktuose, paraiškas vertina ir jų atranką pagal kvietime nustatytas sąlygas vykdo Agentūra. Vertinant paraišką ir kartu pateiktą investicijų planą, kitus dokumentus, tikrinama, ar paraiška ir pateikti dokumentai atitinka Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo, Programos, Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725 „Dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“, Investicijų plano rengimo tvarkos aprašo reikalavimus ir kvietime nustatytas sąlygas.“

5.5. „APVA įvertino, kad Namas atitinka paraiškoje keliamus reikalavimus ir paraišką suderino. Pagal Paraiškų aprašo 16 ir 18 punktus, pasibaigus paraiškų teikimo terminui, jeigu kvietime nenustatyta kitaip, Aprašo 13 punkte nustatytus reikalavimus ir sąlygas atitinkančios paraiškos reitinguojamos pagal kvietime nustatytus paraiškų atrankos kriterijus ir, atsižvelgus į kvietime nurodytą lėšų sumą, sudaromas einamaisiais metais finansuojamų atnaujinimo (modernizavimo) projektų sąrašas, nurodant daugiabučio namo adresą, savivaldybę, butų skaičių, numatomą pasiekti energinio naudingumo klasę, planuojamą išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų (CO₂) kiekio ir skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų sumažėjimą. Aprašo 16 punkte nurodytas sąrašas tvirtinamas Agentūros direktoriaus įsakymu ir skelbiamas Teisės aktų registre ir Agentūros interneto svetainėje. Aprašo 17 punkte nurodytas sąrašas tvirtinamas Agentūros direktoriaus įsakymu ir skelbiamas Agentūros interneto svetainėje. Agentūra per 5 darbo dienas nuo nurodytų sąrašų patvirtinimo dienos informuoja paraiškų teikėjus apie jų pateiktų paraiškų įtraukimą į einamaisiais metais finansuojamų atnaujinimo (modernizavimo) projektų sąrašą ir rezervinį atnaujinimo (modernizavimo) projektų sąrašą. APVA direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 4 d. įsakymu Nr. T1-268 buvo patvirtintas finansuojamų Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų sąrašas [...], į kurį įrašytas Namas. Atsižvelgiant į tai yra parengtas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimo projektas dėl Namo įtraukimo į Savivaldybės programą, kuris teikiamas lapkričio mėnesio tarybos posėdžiui.“

5.6. „Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarka yra apibrėžta Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. D1-677.

Investicijų planai rengiami, tikslinami APVIS. Investicijų plano rengimą butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Investicijų planas yra daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo etapas, jame, įvertinus architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių ir jų teritorijų apsaugos reikalavimus, pagal namo energinio naudingumo sertifikato ir namo fizinės būklės tyrimo ir vertinimo duomenis ir reikalavimus pagrindžiamos namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės, nustatant jų energinį ir ekonominį efektyvumą, investicijų dydį ir paskirstymą butų ir kitų patalpų savininkams, įskaitant 20 procentų rezervą, kuris naudojamas tvarkos aprašo 24 punkte nurodytais atvejais, nustatomos pagrindinės techninės užduoties sąlygos parengti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) techninį darbo projektą. Namo fizinė būklė įvertinama pagal bendrojo naudojimo objektų valdytojo pateiktus namo ir jo inžinerinių sistemų techninės priežiūros, vykdomos teisės aktų nustatyta tvarka, dokumentų ir statybinių tyrinėjimų ar statinio (jo dalies) ekspertizės, jeigu jie buvo

atlikti, duomenis. Investicijų plano rengėjas privalo patikrinti ir papildyti užsakovo pateiktus duomenis atlikus vizualinę objektų apžiūrą vietoje, dalyvaujant namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovui atlikti fotofiksaciją, kuri įforminama vizualinės apžiūros aktu. Šį aktą pasirašo visi apžiūroje dalyvavę asmenys. Prie apžiūros akto pridedama raiški fotofiksacinė medžiaga, parodanti esminius namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus ir deformacijas. Pagal namo fizinės būklės įvertinimą pagrindžiamos priemonės namo fizinėms savybėms atkurti. Parengtas investicijų planas sugeneruojamas APVIS PDF formatu ir viešai aptariamasis su namo butų ir kitų patalpų savininkais. Investicijų plano atitiktį teisės aktuose nustatytiems reikalavimams vertina ir planą suderina APVA.“

5.7. „2022 m. kovo 18 d. balsavimo raštu protokole Nr. MBL-RS-22-3846 užfiksuota, kad namo butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma pavedė namo administratoriui organizuoti investicijų plano pirkimą. Šių metų kovo 15 d. protokole Nr. KLB-SP-23-1597 užfiksuotos investicijų plano viešo aptarimo su Namu butų ir kitų patalpų savininkais priimtos nutartys. Šių metų balandžio 21 d. balsavimo raštu protokole Nr. MBL-04-21/1 užfiksuota, kad namo butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma patvirtino namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planą pagal pasirinktą A (I) priemonių variantą (investicijų planas pridedamas). Turimais duomenimis, projekto administratorius dar laukia finansuotojo (B) pritarimo dėl lengvatinio kredito suteikimo, Namu atnaujinimo (modernizavimo) projekto (techninio darbo projekto) parengimo paslauga dar nėra perkama.“

5.8. „Pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213, 24 punktą, savivaldybėms rekomenduojama atsižvelgiant į programos tikslus ir uždavinius rengti savivaldybių programas, atitinkančias programos reikalavimus, jas tvirtinti, skirti šių programų įgyvendinimo administratorius ir kontroliuoti jų įgyvendinimą, koordinuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą savivaldybės teritorijoje, siejant jį su savivaldybės teritorijų planavimo, atnaujinimo ir tvarkymo programomis ir projektais, taip pat plėtoti visuomenės informavimą ir švietimą. Pagal Savivaldybės programos 17 ir 22 punktą savivaldybė: koordinuoja Savivaldybės programos įgyvendinimą ir organizuoja jos įgyvendinimo veiksmus; prižiūri ir kontroliuoja Savivaldybės programos įgyvendinimo administratorių vykdomą veiklą, tuo atveju, jei gaunama informacija iš programos finansavimą suteikusių bankų ar kitų finansų įstaigų, kad programos įgyvendinimo administratorius nevykdo ar netinkamai vykdo savo įsipareigojimus pagal kredito sutartis, savivaldybė nedelsdama imasi veiksmų užtikrinti, kad programos įgyvendinimo administratorius laikytųsi įsipareigojimų. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veikla administruojant daugiabutį namą yra reglamentuota Administravimo nuostatuose. Pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 5 straipsnio 1 ir 2 dalis, sprendimą dėl atnaujinimo projekto įgyvendinimo pagal Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas ir investicijų plano patvirtinimo, lėšų skolinimosi atnaujinimo projekto daliai (techniniam darbo projektui) parengti, įskaitant atnaujinimo projekto vykdymo priežiūrą ir atnaujinimo projekto ekspertizės, kai ji privaloma pagal Statybos įstatymą, atlikimą, ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti) ir kreditavimo sutarties sąlygų butų ir kitų patalpų savininkai priima balsų dauguma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. Sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo įgyvendinimą, vadovaudamasis butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintu investicijų planu, organizuoja projekto administratorius, atlikdamas Statybos įstatyme nurodytas statytojo (užsakovo) pareigas. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo protokolo pavyzdinę formą nustato Vyriausybės įgaliota institucija. Pavyzdinėje butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo formoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-495, nurodyta, kad projekto administratoriui pavedamas namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimo organizavimas ir administravimas ir (ar) jo įgyvendinimas, ir (ar) finansavimas, vadovaujantis patvirtintu namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planu. Projekto administratorius namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto vykdymo metu patalpų savininkams privalo teikti informaciją

apie namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimą, kai jie kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų gavus prašymą. Pagal Savivaldybės programos 18–21 punktus, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojai (daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, bendrojo naudojimo objektų valdymui sudarytos jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Žin., 2000, Nr. 74-2262) 4.84 straipsnio nuostatas paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius) (toliau – Programos vykdytojai) atlieka visus veiksmus, susijusius su Programos įgyvendinimu. Savivaldybės paskirtas Programos įgyvendinimo administratorius atlieka visus veiksmus, susijusius su Programos ir parengtų investicijų planų įgyvendinimu: skolinasi lėšas iš kredito įstaigų, naudodamasis centrinės perkančiosios organizacijos parengtu elektroniniu katalogu, organizuoja rangos darbų (įskaitant ir projektavimo darbus), statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, organizuoja ir prižiūri statybos darbų atlikimą ir užtikrina jų įgyvendinimo kokybę. Programos įgyvendinimo administratorius ir (ar) Programos vykdytojai išsamiai informuoja būsto savininkus apie Programą, būsto savininkams nusprendus įgyvendinti papildomas energinio efektyvumo didinimo priemones, neįtrauktas į investicijų planus, organizuoja šių investicijų planų pakeitimą, nebloginant planuojamų pasiekti energinio efektyvumo rezultatų. Programos įgyvendinimo administratorius ir (ar) Programos vykdytojai organizuoja ir atlieka investicijų planų įgyvendinimą.

Šioje studijoje yra parengtas ir Namų butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintas investicijų planas, APVA suderinta paraiška ir Namas įtrauktas į APVA direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 4 d. įsakymu Nr. T1-268 patvirtintą finansuojamų Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų sąrašą bei pasirašyta Valstybės paramos sutartis tarp APVA ir projekto administratoriaus. Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto (techninio darbo projekto) parengimo paslaugos pirkimas dar nevykdytas.“

5.9. „Savivaldybės Statinių administravimo skyriuje yra paskirtas atsakingas specialistas, kurio viena iš funkcijų yra organizuoti ir užtikrinti Savivaldybės programos įgyvendinimą ir tęstinumą.“

5.10. „Pareiškėjo skundas gautas ir užregistruotas savivaldybėje šių metų liepos 21 d., registracijos Nr. SAS2-381. Atsakymas pareiškėjui pateiktas šių metų rugpjūčio 23 d. raštu Nr. (11.25E)-SAS3-349. Pareiškėjui paaiškinta, kad Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo (toliau – Aprašas) 4 punktas nustato, kad balsavimą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas – patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba bendrojo naudojimo objektų administratorius, arba savivaldybė, arba 1/4 patalpų savininkų Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalyje nurodytu atveju (toliau – organizatorius). Aprašo 5 punktas reglamentuoja, kad organizatorius, nusprendęs organizuoti balsavimą, parengia patalpų savininkams pranešimą apie rengiamą balsavimą ir ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki balsavimo pradžios skelbia jį savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir namo laiptinėse ar kitose patalpų savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose (toliau – skelbimų lenta) ar kitose patalpų savininkams gerai prieinamose ir matomose vietose, jeigu visi patalpų savininkai apie rengiamą balsavimą neinformuojami pranešimą išsiunčiant patalpos savininko nurodytu pašto ar elektroninio pašto adresu, arba jį pateikiant kitu su patalpos savininku sutartu būdu (pavyzdžiui, SMS žinute), parengia patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį (toliau – biuletenis). Vadovaujantis Aprašo nuostatomis, namo bendrojo naudojimo objektų administratorė UAB „A“ turėjo teisinę galimybę organizuoti balsavimą raštu.

Savivaldybėje gauta informacija su tai patvirtinančių dokumentų kopijomis apie administratorės UAB „A“ laikotarpiu nuo šių metų liepos 17 d. iki šių metų liepos 28 d. organizuoto balsavimo raštu procedūrą (darbotvarkės klausimai: 1) dėl Klaipėdos miesto savivaldybei pateikto prašymo organizuoti administratoriaus atrankos ir skyrimo procedūras atšaukimo, 2) dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo), atitinkančią teisės aktų reikalavimus, gautas šių metų liepos 3 d. informacinis pranešimas apie organizuojamą balsavimą raštu. Įvertinant išdėstytą bei vadovaujantis teisiniu reglamentavimu, administratorės UAB „A“ organizuotas balsavimas raštu laikomas įvykusių. Atsižvelgdama į tai, kad UAB „A“ (laikotarpiu nuo

2023-07-17 iki 2023-07-28) organizavo balsavimo raštu procedūrą, atitinkančią teisės aktų reikalavimus, savivaldybė inicijuotą balsavimo raštu procedūrą, svarstomais klausimais dėl administratoriaus keitimo ir naujo administratoriaus pasirinkimo, jei sprendimas pirmu klausimais priimtas, nutraukė.“

5.11. „Pažymėtina, kad Klaipėdos 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 taisyklės, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-95 (toliau – Taisyklės), nustato Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką. Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto administratorių, kuriuos paskiria butų ir kitų patalpų savininkai, veiklos priežiūra ir kontrolė nepatenka į Taisyklių apimtį. Savivaldybės kompetencijai nepriskirtina įvertinti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų priimtų sprendimų teisėtumo ir jų panaikinimo, įtakoti ir/ar drausti namo patalpų savininkams priimti ar ne sprendimus. Kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio 9 dalyje, namo butų ir kitų patalpų savininkams suteikta teisė apskųsti teismui butų ir kitų patalpų savininkų priimtus sprendimus. Atkreiptinas dėmesys, kad iš pareiškėjo šių metų rugsėjo 28 d. skunde pateiktų priedų matyti, kad projekto administratorius pateikė motyvuotus atsakymus į pareiškėjo keltus klausimus dėl vykdytų balsavimų raštu ir atsisakymo „užskaityti“ ant atskiro lapo surinktus butų ir kitų patalpų savininkų parašus. Pareiškėjas šių metų spalio 23 d. raštu Nr. (11.25E)-SAS3-467 buvo informuotas, kad ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų gali raštu kreiptis į namo administratorių dėl susirinkimo sušaukimo ar balsavimo raštu vykdymo dėl namo dalyvavimo atnaujinimo (modernizavimo) programoje nutraukimo, išreiškiant valią teisės aktuose nustatyta tvarka.“

5.12. Skundo tyrimui Savivaldybės pateikti dokumentai:

5.12.1. *Pareiškėjo 2023 m. birželio 19 d. prašymas:*

„Pagal sutartį <...> namą Klaipėdoje administruoja įmonė UAB „A“, [...]. Paminėto namo 10-ies butų savininkai pasirašė reikalavimą pakeisti namo administratorių (CK 4.84 str.), kadangi namą administruojanti Įmonė pažeisdama Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021 m. kovo 31 d. įsakymą Nr. DM-95, imitavo namo renovacijos procesą, paskutinį pusmetį 30-čia procentų padidino mokesčius už namo priežiūrą, į mokėjimus yra įtraukiami nevykdomi darbai, atsisako pateikti namo butų savininkų sąrašus, tam, kad balsavimai vyktų skaidriai (CK 4.85 str.). Dėl paminėtų aplinkybių ir sutinkamai su CK 4.84 str. 3 d., prašome pakeisti <...> namo Klaipėdoje administratorių.“

Savivaldybės 2023 m. birželio 27 d. atsakymas:

„Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalis numato, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo klausimų priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Remiantis Valstybės įmonės Registrų centro duomenimis, Name įregistruoti 37 turiniai vienetai.

Vadovaujantis paminėta teisės akto nuostata bei įvertinant tai, kad Savivaldybėje gautas daugiau negu 14, bet mažiau negu pusės Namų bendraturčių pageidavimas organizuoti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo procedūrą, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Statinių administravimo skyrius organizuos Namų bendraturčių balsavimą raštu dėl pritarimo keisti administratorių bei pasirinkti kitą bendrojo naudojimo objektų administratorių, jei dauguma pritaris keitimui. Balsavimas raštu bus rengiamas vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo nustatyta tvarka ir šio įstatymo nustatytais terminais (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 31 d. įsakymo Nr. D1-895 redakcija), informacija apie organizuojamą balsavimą raštu bus patalpinta Namų skelbimų lentose bei Savivaldybės tinklapyje [...].“

5.12.2. *Pareiškėjo 2023 m. liepos 21 d. skundas:*

„2023-06-19 Jums buvo pateiktas pareiškimas dėl namo administratoriaus pakeitimo. Jūs savo atsakyme į pareiškimą nurodėte, kad Statinių administravimo skyrius organizuos Namų bendraturčių balsavimą raštu dėl pritarimo keisti administratorių bei pasirinkti kitą, jei dauguma pritaris keitimui. Apie tai buvo informuoti butų savininkai namo skelbimų lentoje. Jūsų patalpintame skelbime nurodoma, kad 2023-07-31 bus įteikti balsavimo biuleteniai ir balsavimas raštu vyks iki 2023-08-14.

UAB „A“ 2023-07-20 pradėjo platinti balsavimo raštu biuletenius, kuriuose nurodyta, kad balsavimo pradžia - 2023-07-17, pabaiga 2023-07-28. Svarstomi klausimai: 1) dėl Klaipėdos miesto savivaldybei pateikto prašymo organizuoti administratoriaus atrankos ir skyrimo procedūras atšaukimo; 2) dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo.

Toks administratoriaus organizuojamas balsavimas raštu yra neteisėtas ir turėtų būti nutrauktas dėl sekančių aplinkybių: 1) pats namo administratorius negali organizuoti balsavimo dėl administratoriaus pakeitimo, nes to nenumato Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai; 2) Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas numato, kad Organizatorius, nusprendęs organizuoti balsavimą, parengia patalpų savininkams pranešimą apie rengiamą balsavimą ir ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki balsavimo pradžios skelbia jį savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir namo laiptinėse ar kitose patalpų savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose. Pranešime apie rengiamą balsavimą turi būti nurodyta: organizatorius, adresas korespondencijai siųsti, telefono numeris, elektroninio pašto adresas, interneto svetainės (jeigu tokią turi) adresas; svarstomas klausimas (klausimai) ir kita. Šiuo atveju joks pranešimas apie rengiamą balsavimą nebuvo pavišintas. Dėl paminėtų aplinkybių ir vadovaujantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 21 p., prašome nutraukti administratoriaus rengiamą balsavimą raštu ir pripažinti jį neteisėtu.“

Savivaldybės 2023 m. rugpjūčio 21 d. atsakymas Pareiškėjui:

„Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Statinių administravimo skyriuje (toliau – Savivaldybė) gautas Jūsų 2023-07-21 pareiškimas, kuriuo prašote nutraukti administratoriaus rengiamą balsavimą raštu ir pripažinti jį neteisėtu. Teigiame, kad namo administratorius negali organizuoti balsavimo raštu, nes to nenumato Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai, be to, nebuvo pavišintas joks pranešimas apie organizuojamą balsavimą.

Atkreipiame dėmesį, kad Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo (toliau – Aprašas) 4 punktą nustato, kad balsavimą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas – patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba bendrojo naudojimo objektų administratorius, arba savivaldybė, arba 1/4 patalpų savininkų Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalyje nurodytu atveju (toliau – organizatorius). Aprašo 5 punktą reglamentuoja, kad organizatorius, nusprendęs organizuoti balsavimą, parengia patalpų savininkams pranešimą apie rengiamą balsavimą ir ne vėliau kaip prieš dvi savaites iki balsavimo pradžios skelbia jį savo interneto svetainėje (jeigu tokia yra) ir namo laiptinėse ar kitose patalpų savininkams gerai prieinamose bendrojo naudojimo patalpose įrengtose skelbimų lentose (toliau – skelbimų lenta) ar kitose patalpų savininkams gerai prieinamose ir matomose vietose, jeigu visi patalpų savininkai apie rengiamą balsavimą neinformuojami pranešimą išsiunčiant patalpos savininko nurodytu pašto ar elektroninio pašto adresu, arba jį pateikiant kitu su patalpos savininku sutartu būdu (pavyzdžiui, SMS žinute), parengia patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį (toliau – biuletenis).

Vadovaujantis paminėto teisės akto nuostata, namo administratorė UAB „A“ turėjo teisinę galimybę organizuoti balsavimą raštu. Savivaldybėje gauta informacija su tai patvirtinančių dokumentų kopijomis apie administratorės UAB „A“ laikotarpiu nuo 2023-07-17 iki 2023-07-28 organizuoto balsavimo raštu procedūrą, atitinkančią teisės aktų reikalavimus, gautas 2023-07-03 informacinis pranešimas apie organizuojamą balsavimą raštu. Įvertinant išdėstytą bei vadovaujantis teisiniu reglamentavimu, administratorės UAB „A“ organizuotas balsavimas raštu laikomas įvykusi, sprendimas pripažinti jį neteisėtu nebus priimtas. Šis atsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui arba Regionų apygardos

administraciniam teismui, skundą paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio įsakymo paskelbimo suinteresuotai šaliai dienos.“

5.12.3. *Pareiškėjo 2023 m. spalio 10 d. skundas:*

„2022 metais Administratorius organizavo <...> namo, Klaipėdoje atnaujinimo (modernizavimo) darbus. Dauguma paminėto namo butų savininkų apie tai sužinojo tik 2023 m. kovo 15 d. 20:15 val., kai buvo organizuotas investicinio plano pristatymas, kuriame dalyvavo iki 10-ies butų savininkų. Pasidomėjus kokių pagrindų yra vykdoma namo renovacija, Administratorius pateikė 2022-03-18 balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolą, kuriame nurodoma, kad už dalyvavimą namo atnaujinimo programoje balsavo 23 butų savininkai iš esamų 37, prieš pasisakė tik vienas. Dauguma butų savininkų apie vykusį balsavimą raštu, dėl dalyvavimo modernizacijos programoje, nieko nežino, nes apie balsavimą nebuvo pranešta, nebuvo įteikti butų savininkams balsavimo biuleteniai, kaip to reikalaujama Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021 m. kovo 31 d. Įsakymą N r. DI-195, 5 ir 6 punktai. Tai patvirtina Administratoriaus tinklapyje (A savitarna) skilties „pranešimai“ Įrašai nuo 2021-06-01 iki 2022-03-18, kur nėra jokios informacijos apie organizuojamą balsavimą raštu dėl dalyvavimo namo atnaujinimo programoje.

2023 m. kovo 15 d. 20:15 val., kai namo laiptinėje buvo organizuotas investicinio plano pristatymas, jame dalyvavo iki 10-ies butų savininkų. CK 4.85 str. 1 d. nustato, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, 2 dalis numato, jeigu sušaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, pakartotinis susirinkimas šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių. Kadangi susirinkime nedalyvavo butų savininkų dauguma, susirinkimas, dėl paminėtų Įstatymo nuostatų, laikytinas neįvykusiu, o pakartotinis susirinkimas nebuvo šaukiamas.

2023 m. balandžio mėnesį, pašto dėžutėse buvo platinamas namo atnaujinimo investicijų planas ir butų savininkų balsavimo raštu biuleteniai, kuriuose nurodoma, kad nuo 2023-04-01 iki 2023-04-14 vyksta balsavimas dėl investicijų plano tvirtinimo, dėl rezervo namo statybos darbams patvirtinimo ir dėl lėšų skolinimosi. Investiciniame namo atnaujinimo plane buvo numatoma, kad namo atnaujinimo išlaidos sudaro 1 551 156.95 Eur ir pagal butui priklausančias sumokėti lėšas nuo 25 000 iki 35 000 Eur. Butų savininkai, susipažinę su namo renovacijos darbų kainomis, atsižvelgdami į vyraujančią infliaciją, bankų politiką šalyje, pasisakė prieš namo modernizavimo planą, o kitoks nebuvo siūlomas.

Kadangi iš pašto dėžučių piktavališkai buvo išimami balsavimo biuleteniai (ką pastebėjo ir administratorius) ar piktavališkai biuleteniai nebuvo platinami. 14-os butų savininkai surinko parašus ir pareiškė, kad nesutinka su pateiktais daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektais ir investicinio plano sprendiniais, bei prašo nutraukti namo modernizavimo darbus. Tokį 14-os butų savininkų sprendimą pasirašiusieji pareiškė CK 4.85 str. 7 d. pagrindu: „Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą“ kuris buvo išsiųstas administratoriui elektroniniu paštu <...>.

CK 4.85 str. 7 d. pagrindu bei administratoriaus nurodymu iki 2023-05-29 išreikšti valią dėl pritarimo/nepritarimo namo renovacijai, 2023-05-28 18-os butų savininkai nepritarė namo modernizacijai ir prašė darbus nutraukti. Tarp pasirašiusiųjų buvo savininkai pakeitę savo ankstesnį sprendimą „už“ į „prieš“ renovaciją, dėl ko butų savininkų prašymu pareikalauta surengti pakartotinius balsavimus dėl namo renovacijos, kurie buvo organizuoti nuo 2023-06-30 iki 2023-07-14. Administratoriaus pateiktame balsavimo raštu biuletenyje buvo siūlomas sprendimas: „Ar pritariate, kad Jūsų namui (<...>, Klaipėdoje) valstybinė namo renovacija (modernizavimas) būtų atšauktas? Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad gavus daugumos namo gyventojų atsakymą, suma už investicinio plano ir energinio naudingumo sertifikato parengimo paslaugą - 994,62 Eur su PVM, bus paskirstyta butų ir kitų patalpų savininkams proporcingai turimam naudingam plotui.“

Dėl balsavimo biuletenių stygiaus, 2023-07-14, t. y. iki balsavimo raštu pabaigos, administratoriui buvo pateikti 19-os butų savininkų parašai pritariantys, kad valstybinė namo renovacija būtų atšaukta, t. y. administratoriaus siūlomu sprendimu. Tačiau, administratorius tokiu

būdu gyventojų išreikštos valios nepripažino ir 2023-07-20 balsų skaičiavimo komisijos protokole nurodė, kad balsavimas neįvyko, balsavo 7, pritarė 5 butų (23,17,16,15) savininkai, nepritarė 30, 37 butų savininkai. Be to, 2023 m. birželio mėnesio sąskaitoje už administratoriaus paslaugas buvo nurodytas mokestis už investicinio plano ir energetinio naudingumo sertifikato parengimo paslaugas - 994,62 Eur su PVM, kurias gyventojai ir apmokėjo.

Administratorius, ignoruodamas butų savininkų išreikštą valią prieš namo renovaciją, toliau atlieka namo atnaujinimo procedūras ir 2023-09-11 pranešime, nurodo, kad Aplinkos projektų valdymo agentūra patvirtino mūsų namo 9-to kvietimo teiktą paraišką, t. y. namas gavo kvietimą renovacijai ir renovacijos administratorius kreipėsi į finansuotoją UAB „B“ dėl projekto finansavimo.

Atkreiptinas dėmesys, kad administratoriaus organizuojamose namo gyventojų susirinkimuose nei karto nebuvo užfiksuotas kvorumas reikalingas sprendimams dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo. Teikdami prašymus Aplinkos projektų valdymo agentūrai, administratorius matomai neteikė visos turimos informacijos apie butų savininkų balsavimus.

CK 4.85 str. reglamentuoja, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma. Dalyvaujant balsų skaičiavimo komisijoje, administracijos atstovai pareiškė, kad jie balsavusiųjų parašų tikrumo netikrina. Savo ruožtu gyventojai, pasirašydami prieš renovaciją, nurodo savo telefonų numerius, pagal ką yra galimybė patikrinti parašų tikrumą.

Pažymėtina tai, kad 2023-04-14 buvo kreiptasi raštu į administratorių ir prašoma pateikti <...> namo Klaipėdoje butų ir patalpų savininkų sąrašą, tam, kad balsavimas raštu vyktų skaidriai, nes kai kuriuose butuose gyvena nuomininkai, kurie be notarinio įgaliojimo negali balsuoti, o keli butai yra tušti (negyvenami). Administratorius savo atsakymuose į prašymus nurodo, kad remiantis bendrojo duomenų apsaugos reglamentu butų savininkų duomenų atskleisti neturi teisės.

Tokiu būdu, kyla klausimas kaip butų savininkai gali įgyvendinti savo teises valdydami ir naudodami bendro naudojimo objektus. Juolab, kad VĮ Registrų Centras savo atsisakymuose pateikti butų savininkų surašą nurodo, kad name yra įregistruotas juridinis faktas, nustatytas turto administravimas ir dėl savininkų sąrašo turi teisę kreiptis namo administratorius.

Dėl virš paminėtų aplinkybių ir vadovaujantis administravimo nuostatų 3 p. administratorius įgyvendina namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau - patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4,85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Šiuo atveju, administratorius ignoruoja butų savininkų sprendimus dėl namo renovacijos ir prieš jų valią vykdo modernizavimo darbus.

Remiantis Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Administravimo nuostatai) 21 punktu, Administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodyti funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybė.“. Dėl šios nuostatos, prašoma nutraukti namo administratoriaus neteisėtus veiksmus ir namo renovacijos darbus.“

Savivaldybės 2023 m. spalio 23 d. atsakymas Pareiškėjui:

„Informuojame, kad pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 5 straipsnio 1 dalį, sprendimą dėl atnaujinimo projekto įgyvendinimo pagal Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas ir investicijų plano patvirtinimo, lėšų skolinimosi atnaujinimo projekto daliai (techniniam darbo projektui) parengti, įskaitant atnaujinimo projekto vykdymo priežiūrą ir atnaujinimo projekto ekspertizės, kai ji privaloma pagal Statybos įstatymą, atlikimą, ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti) ir kreditavimo sutarties sąlygų butų ir kitų patalpų savininkai priima balsų dauguma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Kodeksas) 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo protokolo pavyzdinę formą nustato Vyriausybės įgaliota institucija. Pavyzdinė butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo forma (toliau – Forma) yra patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. liepos 3 d. įsakymu Nr. D1-495 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

2023 m. vasario 6 d. įsakymo Nr. D1-44 redakcija). Formoje nurodyta, kad: pranešimas apie susirinkimą ar balsavimą raštu paskelbiamas namo skelbimų lentoje; apie susirinkimą butų ir kitų patalpų savininkai informuojami įmetant pranešimą į pašto dėžutes ar kitais patalpų savininkų informavimo būdais, numatytais Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. D1-961 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ar Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1- 251 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“. Kaip matyti 2022-03-18 balsavimo raštu protokolo Nr. MBL-RS-22-3846 kopijoje ir 2023-04-21 balsavimo raštu protokolo [...], protokoluose nurodytų klausimų dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) priėmimui buvo reikalingas kvorumas ir sprendimams pritarė dauguma namo butų ir kitų patalpų savininkų. Atkreipiame dėmesį, kad Jūsų pridėti kreipimaisi į namo administratorių su gyventojų parašais, kad nesutinkate su pateiktais projektais ir investicijų planu, ir prašote nutraukti namo atnaujinimo (modernizavimo) darbus, neatitinka Formos 2 priedo reikalavimų. t. y. butų ir kitų patalpų savininkai, vykdant balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) savo valią turėjo išreikšti balsavimo raštu biuletenyje, o ne renkant gyventojų parašus ant vieno lapo, parašyto laisva forma. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad iš Jūsų pridėtų dokumentų matyti, kad namo administratorius vykdė balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) atšaukimo, tačiau, kaip matyti iš 2023-07-20 balsavimo raštu protokolo Nr. BAL- 035783 kopijos, balsavimas neįvyko, nes nebuvo kvorumo (matyti, kad protokolą pasirašėte ir Jūs).

Pažymime, kad savivaldybėms nesuteikta teisė panaikinti butų ir kitų patalpų savininkų priimtų sprendimų. Kaip apibrėžta Kodekso 4.85 straipsnio 9 dalyje, tuo atveju, jei nesutinkate su namo butų ir kitų patalpų savininkų priimtais sprendimais dėl namo dalyvavimo atnaujinimo (modernizavimo) programoje, turite teisę juos apskųsti teismui. Taip pat ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų gali raštu kreiptis į namo administratorių dėl susirinkimo sušaukimo ar balsavimo raštu vykdymo dėl namo dalyvavimo atnaujinimo (modernizavimo) programoje nutraukimo, tačiau buto ar kitos patalpos savininko valia turi būti išreikšta laikantis teisės aktų reikalavimų.

Papildomai informuojame, kad pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213 patvirtintos Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos (toliau – Programa) 26 punktą, Programos įgyvendinimą administruoja Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūra (toliau - APVA) pagal Valstybės paramos įstatymo 3 straipsnio 4 dalyje ir kituose teisės aktuose nustatytą kompetenciją. Pagal Paraiškų atnaujinti (modernizuoti) daugiabutį namą teikimo, vertinimo ir atrankos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr. D1-267 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. lapkričio 29 d. įsakymo Nr. D1-367 redakcija), 13 punktą, APVA vertindama pateiktas paraiškas, tikrina ar pateikti dokumentai atitinka Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo, Programos, Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725 „Dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“, Investicijų plano rengimo tvarkos aprašo reikalavimus ir kvietime nustatytas sąlygas ir sudaromo einamaisiais metais finansuojamų atnaujinimo (modernizavimo) projektų sąrašą. Šis raštas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą) paduodant bet kuriuose šio teismo rūmuose, per vieną mėnesį nuo šio atsakymo įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.“

6. APVA pateikė informaciją, iš kurios nustatyta:

6.1. „Agentūra pažymi, jog administruoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintos Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimą, organizuoja, vykdo ir įgyvendina šios programos stebėseną. Konsultuoja daugiabučio namo atnaujinimo proceso dalyvius (daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus, bendrojo naudojimo objektų valdytojus, savivaldybes ir savivaldybių programų įgyvendinimo administratorius) atnaujinimo ir valstybės paramos teikimo klausimais, organizuoja ir vykdo visuomenės informavimą, švietimą ir mokymą. Vertina investicijų planus ir vykdo atnaujinimo projektų įgyvendinimo priežiūrą Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, tačiau Agentūrai nėra suteikta kompetencija ir funkcija atlikti tyrimus dėl trečiųjų asmenų sutarčių ir susitarimų teisėtumo, ir spręsti kilusius ginčus tarp trečiųjų šalių. Šiuos ginčus sprendžia ir veiksnius atlieka teisėsaugos institucijos ir ikiteisminės institucijos ar teismai. Taip pat Agentūrai nėra suteikta funkcija kontroliuoti Namų bendrojo naudojimo objektų administratorių, kuris, butų ir kitų patalpų savininkų, išrinktas namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administratoriumi. Administratorius organizuoja Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus dėl Namų renovacijos ir investicinio plano rengimo ir kitus Namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus.“

6.2. „2023 m. gegužės 31 d. Administratorius per APVIS teikė paraišką dėl Namų atnaujinimo (modernizavimo) (toliau – Paraiška), kurią Agentūra įvertino pagal kvietime nustatytas sąlygas ir 2023 m. birželio 13 d. nustačiusi trūkumus, Paraišką 2023 m. liepos 4 d. gražino tikslinti. 2023 m. liepos 11 d. Administratoriui patikslinus Paraišką, 2023 m. liepos 12 d. ją įvertino pakartotinai ir 2023 m. rugpjūčio 7 d. Paraiška buvo patvirtinta ir skirtas finansavimas.“

6.3. „Vertinant Paraišką Agentūra vertino ir kartu pateiktą investicijų planą, kitus dokumentus, tikrino, ar Paraiška ir pateikti dokumentai atitinka Įstatymo, Programos, Nutarimo, Investicijų plano rengimo tvarkos aprašo reikalavimus ir kvietime nustatytas sąlygas. 2023 m. rugsėjo 1 d. Agentūra ir Administratorius pasirašė Valstybės paramos sutartį Nr. DNM-AM-DNAM09-0405-01.“

6.4. „Agentūrai, kartu su Paraiška, pagal nustatytą tvarką buvo teikiamas galiojantis balsavimo raštu protokolas, o šiuo atveju – Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu 2023 m. balandžio 21 d. protokolas Nr. MBL-04-21/1 – kuris patvirtino butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą, jog savininkai balsų dauguma patvirtino namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planą pagal pasirinktą A (I) priemonių variantą, ir pavedė Administratoriui namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimo organizavimą, projekto administravimą ir (ar) jo įgyvendinimą, ir (ar) finansavimą, vadovaujantis patvirtintu namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planu.“

6.5. „Agentūra pažeidimų nenustatė ir ji negali atšaukti suderinto investicijų plano arba priimto butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl dalyvavimo programoje, nes tai viršija turimus Agentūros įgaliojimus. Agentūra pagal jai priskirtą kompetenciją negali sustabdyti atnaujinimo (modernizavimo) proceso, jeigu sprendimas dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) yra priimtas butų ir kitų patalpų daugumos sprendimu vadovaujantis CK 4.85 str. nustatyta tvarka. Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) proceso sustabdymą gali inicijuoti sprendimą priėmę butų ir kitų patalpų savininkai arba teismas, jeigu priimtas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas apskundžiamas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka ir terminais.“

6.6. „Pareiškėjo pateikta informacija ir abejonės dėl galimai trečiųjų asmenų sutarčių ir susitarimų teisėtumo, išdėstyta pozicija dėl galimai nesąžiningai vykdomų susirinkimų bei pateiktas įtarimas dėl galimai atliktų nusikalstamų veikų surašant susirinkimų protokolus, nurodant, jog buvo klastojami dokumentai, yra asmenų kaltinimas sunkiais nusikaltimais, kuriems iširti, esant pagrindui, yra būtina kreiptis į teisėsaugos institucijas.“

6.7. „Agentūrai nėra suteikta kompetencija ir funkcija atlikti tyrimus dėl trečiųjų asmenų sutarčių ir susitarimų teisėtumo bei tirti įtarimus dėl galimai atliktų nusikalstamų veikų. Šiuos ginčus sprendžia ir veiksnius atlieka atitinkama institucija t. y. teisėsaugos institucijos ir ikiteisminės institucijos ar teismai.“

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

7. Lietuvos Respublikos įstatymai:

7.1. Vietos savivaldos įstatymo (toliau – VSI):

4 straipsnis – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 7) savivaldybės bendruomenės ir atskirų savivaldybės gyventojų interesų derinimo. Savivaldybės institucijų priimti sprendimai savivaldybės bendruomenės interesais neturi pažeisti įstatymų garantuotų atskirų gyventojų teisių; [...] 11) reagavimo į savivaldybės gyventojų nuomonę. Savivaldybės institucijos ir įstaigos įstatymų nustatyta tvarka pagal kompetenciją privalo įvertinti ir motyvuotai atsakyti savivaldybės gyventojams ar jų atstovams į jų pateiktus pasiūlymus; 12) žmogaus teisių ir laisvių užtikrinimo ir gerbimo. Savivaldybės institucijų ar valstybės tarnautojų priimami sprendimai turi nepažeisti žmogaus orumo, jo teisių ir laisvių, lygių galimybių; 13) subsidiarumo. Savivaldybės viešojo administravimo subjektų sprendimai turi būti priimami ir įgyvendinami tuo lygmeniu, kuriuo jie yra efektyviausi.“

6 straipsnis – „Vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: [...] 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...] 42) [...] savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

7.2. Civilinio kodekso (toliau – CK):

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

4.84 straipsnis – „2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė. 3. Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. [...]. 4. Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. [...] butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesuėjus penkerių metų terminui [...]. 8. Bendrojo naudojimo objektų administratoriai administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus. [...]“

4.85 straipsnis – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. [...]. 4. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę. [...] 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

7.3. Viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI):

3 straipsnis – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: 1) atsakomybės už priimtus sprendimus. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas, vykdydamas administracinį reglamentavimą ar priimdamas administracinius sprendimus, turi prisiimti atsakomybę už administracinio reglamentavimo ar priimtų administracinių sprendimų sukeltus padarinius; [...] 4) įstatymo viršenybės. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, 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) objektyvumo. Šis principas reiškia, kad administracinio

sprendimo priėmimas ir kiti oficialūs viešojo administravimo subjekto veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs; [...]; 12) subsidiarumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai turi būti priimami ir įgyvendinami žemiausiu efektyvumą galinčiu užtikrinti viešojo administravimo sistemos lygmeniu; [...].“

11 straipsnis – 1. Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles. [...].“

14 straipsnis – „Asmuo turi teisę apskusti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinį sprendimą arba veiksma (neveikimą), taip pat viešojo administravimo subjekto vilkinimą atlikti jo kompetencijai priskirtus veiksmus šio įstatymo nustatyta tvarka tam pačiam viešojo administravimo subjektui arba aukštesniam pagal pavaldumą viešojo administravimo subjektui, arba kitų įstatymų, reglamentuojančių ginčų, kylančių iš administracinių teisinių santykių, nagrinėjimą, nustatyta tvarka išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institucijai, arba administraciniam teismui.“

7.4. *Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo* (toliau – Įstatymas) *5 straipsnis*: „1. Sprendimą dėl atnaujinimo projekto įgyvendinimo pagal Vyriausybės patvirtintą Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas ir investicijų plano patvirtinimo, lėšų skolinimosi atnaujinimo projekto daliai (techniniam darbo projektui) parengti, įskaitant atnaujinimo projekto vykdymo priežiūrą ir atnaujinimo projekto ekspertizės, kai ji privaloma pagal Statybos įstatymą, atlikimą, ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti) ir kreditavimo sutarties sąlygų butų ir kitų patalpų savininkai priima balsų dauguma Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo protokolo pavyzdinę formą nustato Vyriausybės įgaliota institucija. [...].“

8. Kiti teisės aktai

8.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. 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: [...].“

47 punktas – „Atsakyme į prašymą ar skundą arba institucijos siunčiamame pranešime apie asmens prašymo ar skundo nenagrinėjimo priežastis asmuo turi būti informuojamas apie tokio atsakymo ar pranešimo apskundimo tvarką, vadovaujantis Viešojo administravimo įstatymo 14 straipsniu, nurodant konkrečios institucijos (-ų), kuriai (-ioms) gali būti paduotas skundas, pavadinimą (-us) ir adresą (-us), taip pat terminą (-us), per kurį (-iuos) gali būti pateiktas skundas.“

8.2. *Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213* (toliau – Programa; galioja nuo 2022 m. lapkričio 25 d.):

20 punktas – „Paraiškos atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus ir prie jų pridedami dokumentai teikiami Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūrai (toliau – Agentūra), kai ji su Aplinkos ministerija suderina ir viešai paskelbia kvietimo teikti paraiškas atnaujinti (modernizuoti) daugiabutį sąlygas. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija įvertina lengvatinių kreditų suteikimo galimybes atnaujinimo (modernizavimo) projektams finansuoti pagal sutartis su bankais ar kitomis finansų įstaigomis ir Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto asignavimus valstybės paramai teikti, iki Agentūra paskelbia kvietimą. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams atrinkti kvietime nustatomi projektų atrankos kriterijai, skatinant atnaujinti (modernizuoti) daugiabučių namų kvartalus ir įgyvendinti daugiausia šiluminės energijos sutaupančius atnaujinimo (modernizavimo) projektus.“

24 punktas – „Savivaldybėms rekomenduojama atsižvelgiant į Programos tikslus ir uždavinius rengti savivaldybių programas, atitinkančias Programos reikalavimus, jas tvirtinti, skirti šių programų įgyvendinimo administratorius ir kontroliuoti jų įgyvendinimą, koordinuoti daugiabučių namų

atnaujinimo (modernizavimo) procesą savivaldybės teritorijoje, siejant jį su savivaldybės teritorijų planavimo, atnaujinimo ir tvarkymo programomis ir projektais, taip pat plėtoti visuomenės informavimą ir švietimą.“

8.3. *Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725 (toliau – Taisyklės), 15 punktas* – „Sprendimą dėl lėšų projekto daliai (techniniam darbo projektui) parengti, projekto vykdymo priežiūrai ir projekto ekspertizei, kai ji privaloma pagal Statybos įstatymą, atlikti ir (ar) projektui įgyvendinti (statybos rangos darbams atlikti) skolinimosi butų ir kitų patalpų savininkų vardu arba bendrojo naudojimo objektų valdytojo ar savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriaus, veikiančių daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų naudai, vardu ir lengvatinio kredito sutarties sąlygų priima daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai Įstatymo 5 straipsnyje nustatyta tvarka.“

8.4. *Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatu, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (toliau – Administravimo nuostatai):*

4 punktas – „Vykdymas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: 4.1. Sudaro ir tvarko namo butų ir kitų patalpų (toliau – patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą pagal valstybės įmonės Registrų centro išduoto Butų (patalpų) sąrašo pastate duomenis (patalpos unikalų numerį, buto numerį, patalpos paskirtį, patalpos savininko (savininkų) vardą, pavardę, valdomą patalpos dalį, patalpos bendrąjį plotą, patalpos naudingąjį plotą) ir patalpų savininkų (naudotojų) pateiktus kitus duomenis (el. pašta, telefono numerį). [...] 4.7. Rengia ir teikia patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo, šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo). [...]. 4.10. Vadovaudamasis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu.“

7 punktas – „Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais; [...]; 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paprašius: 7.3.1. Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijas. Jei prašoma raštu – ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo rašytinio prašymo gavimo; [...]; 7.4. ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų raštu pareikalavus, per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę; [...].“

14 punktas – „14. Administratorius skelbia ir teikia šią informaciją apie savo veiklą ir ją vykdant parengtus dokumentus: 14. Administratorius skelbia ir teikia šią informaciją apie savo veiklą ir ją vykdant parengtus dokumentus: 14.2.4. objektų aprašą, ilgalaikį planą: patalpų savininkų sprendimų protokolus, metinį planą, periodinių, specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus, metinę veiklos ataskaitą; [...]; 14.2.6. namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus; [...].“

8.5. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. 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 – Priežiūros ir kontrolės taisyklės):*

13 punktas – „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 pašalina, 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 administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu“.

17 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.“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

9. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktika:

– 2014 m. gegužės 28 d. 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 VAĮ, kitų šiam ginčui aktualių teisės aktų taikymo požiūriu atsakovas privalo veikti taip, kaip to prašo besikreipiantys į juos asmenys [...]“.

– 2013 m. kovo 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013 – „Priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo (ar kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje įtvirtinto, atkartojamo ir VAĮ, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms“.

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

Tyrimo išvados

10. Pareiškėjas skundžiasi: Administratoriaus veiksmais, galimai netinkamai organizavus butų savininkų balsavimus dėl Namų atnaujinimo, Savivaldybės pareigūnų veiksmais (neveikimu) netinkamai išnagrinėjus skundus (dėl Administratoriaus organizuotų balsavimų dėl Namų atnaujinimo, dėl Administratoriaus pakeitimo).

Pažymėtina, kad 2023-10-03 rašte Nr. 4D-2023/2-994 „Pranešimas dėl priimto nagrinėti skundo“ Pareiškėjui buvo paaiškinta, jog tyrimas bus atliekamas tik dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo), kiek tai sietina su jų funkcijų atlikimu vykdant Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, nagrinėjant prašymus, teikiant į juos atsakymus.

11. Apibendrinus pažymos 7–9 punktuose nurodytą teisinį reglamentavimą, teismų praktiką, nustatytas aplinkybes, konstatuotina:

11.1. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo prašymą (skundą) turėjo jį išnagrinėti pagal Savivaldybės kompetenciją, prašymo (skundo) turinį, patikrinti jame nurodytas aplinkybes bei laikytis išsamumo principo reikalavimų, t. y. į prašymą (skundą) turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas jo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama jo turinį.

11.2. *dėl Pareiškėjo 2023 m. birželio 19 d. prašymo, 2023 m. liepos 21 d. skundo nagrinėjimo ir Savivaldybės atsakymų (dėl Administratoriaus pakeitimo) (pažymos 5.12 papunktis):*

11.2.1. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo, atstovaujančio Namu 10-ties butų savininkų interesus, 2023 m. birželio 19 d. prašymą pakeisti Administratorių, 2023 m. birželio 27 d. raštu informavo, kad Savivaldybė „organizuos Namu bendraturčių balsavimą raštu dėl pritarimo keisti administratorių bei pasirinkti kitą bendrojo naudojimo objektų administratorių, jei dauguma pritaro keitimui“ (pažymos 5.12.1 papunktis), tačiau Savivaldybei nepradėjus organizuoti šio balsavimo, butų savininkų balsavimą raštu dėl administratoriaus pakeitimo organizavo pats Administratorius.

Pareiškėjas, nesutikdamas su Administratoriaus organizuota administratoriaus pakeitimo procedūra (organizuotu balsavimu), be kita ko, su tuo, kad Administratorius apskritai turėjo teisę organizuoti balsavimą dėl administratoriaus pakeitimo, Savivaldybei pateikė 2023 m. liepos 21 d. skundą.

Vertinant Savivaldybės 2023 m. rugpjūčio 21 d. atsakymą į skundą (pažymos 5.12.2 papunktis), pažymėtina, jog Savivaldybė, nurodydama teisės aktus dėl butų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu organizavimo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atšaukimo, pasirinkimo klausimu ir pateikdama išvadas dėl Administratoriaus veiksmų (organizuojant balsavimą raštu dėl jo atšaukimo), netinkamai aiškino teisės aktų nuostatas, o tai lėmė netinkamą jų taikymą. Pažymėtina, jog, *pagal CK 4.84 straipsnio 3 dalį, butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka; pagal CK 4.84 straipsnio 4 dalį sprendimas dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pakeitimo priimamas ta pačia tvarka.* CK 4.85 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia ne tik bendrosios dalinės nuosavybės administratorius (teisės aktuose nustatytais klausimais: namo atnaujinimo, ataskaitiniai, rinkiminiai susirinkimai ir kita), bet ir *savivaldybės vykdomoji institucija (be kita ko, tais atvejais, kai pagal teisės aktus tam tikrus susirinkimus, kaip antai dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, gali šaukti tik savivaldybės vykdomoji institucija).*

11.2.2. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo, atstovaujančio dalį Namu butų ir kitų patalpų savininkų, skundą dėl Administratoriaus netinkamos veiklos bei prašymą pakeisti Administratorių, tinkamai neįvertino jo turinio ir teisinio reglamentavimo, neorganizavo butų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu dėl Administratoriaus pasirinkimo, o Pareiškėjui pateikti paaiškinimai yra klaidinantys, neatitinkantys teisės aktų nuostatų. Taigi, Savivaldybės 2023 m. rugpjūčio 21 d. atsakymas nelaikytinas tinkamu.

11.3. *Dėl Pareiškėjo 2023 m. spalio 10 d. skundo (pažymos 5.12.3 papunktis, dėl Administratoriaus veiklos organizuojant butų savininkų balsavimus Namu atnaujinimo klausimais):*

Pagal VSĮ (pažymos 7.1 papunktis), VAĮ (pažymos 7.3 papunktis), Prašymų nagrinėjimo taisyklės (pažymos 8.1 papunktis), Priežiūros ir kontrolės taisyklės (pažymos 8.5 papunktis), teismų praktiką (9 punktas) Savivaldybė savo veikloje privalo vykdyti pagrindinių vietos savivaldos principų reikalavimus, t. y. Savivaldybės veikla ir visais jos 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. Savivaldybė, gavusi skundą, turėjo jį išnagrinėti pagal jo turinį, patikrinti jame nurodytas aplinkybes (priimti sprendimą dėl neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo) bei laikytis išsamumo principo reikalavimų.

Pagal CK (pažymos 7.2 papunktis), Įstatymą (pažymos 7.4 papunktis), Administravimo nuostatus (pažymos 8.4 papunktis), Administratorius rengia ir teikia patalpų savininkams pasiūlymus dėl energiją taupančių priemonių įgyvendinimo, šaukia patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoja balsavimą raštu dėl namo atnaujinimo (modernizavimo). Sprendimus dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo), investicijų plano patvirtinimo, lėšų skolinimosi atnaujinimo

(modernizavimo) projektui (arba jo daliai) parengti ir įgyvendinti ir kreditavimo sutarties sąlygų butų ir kitų patalpų savininkai priima balsų dauguma Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. Tokie sprendimai (priimti butų savininkų visuotiniame susirinkime arba balsuojant raštu) gali būti nuginčyti tik teisme.

Vertinant Savivaldybės 2023 m. spalio 23 d. atsakymą (pažymos 5.12.3 papunktis), pažymėtina, jog Savivaldybė vertino tik Pareiškėjo pateiktus dokumentus (kita informacija nėra pateikta), paaiškino teisės aktų, reglamentuojančių daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą), butų savininkų teises ir pareigas, priimant sprendimus dėl Namų atnaujinimo, sprendimų priėmimo tvarką, taip pat paaiškino, kad Savivaldybė negali vertinti butų savininkų priimtų sprendimų, nurodė, kad Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos (patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės, toliau – Programa) įgyvendinimą administruoja Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūra, išaiškino apskundimo tvarką.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Savivaldybė, gavusi skundą, sprendimo dėl Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo atlikimo (kad patikrintų skunde nurodytas aplinkybes) arba neatlikimo, nepriėmė, taigi Administratoriaus veiklos neplaninis patikrinimas neatliktas.

Savivaldybės atsakymas butų savininkams rūpimais klausimais nelaikytinas išsamiu, kadangi:

- tik iš Pareiškėjo pateiktų dokumentų (pvz.: protokolų) atliktas Administratoriaus organizuotų balsavimų raštu (dėl Namų atnaujinimo, investicinio projekto patvirtinimo ir kita) vertinimas, t. y. pateikti paaiškinimai dėl kvorumų buvimo / nebuvimo, sprendimų priėmimo;

- nepatikrintos (ir neatsakyta) Pareiškėjo nurodomos aplinkybės: jog apie Namų renovaciją sužinota tik 2023 metų kovo mėnesį, nes 2022 metais dauguma gyventojų „apie vykusį balsavimą dėl dalyvavimo programoje nežinojo, jiems apie balsavimą nebuvo pranešta, nebuvo įteikti balsavimo biuleteniai“, ar balsavimas dėl investicijų plano tvirtinimo buvo organizuotas teisės aktų nustatyta tvarka (nustatytais terminais paskelbtas balsavimas, pateiktas investicijų planas, išdalinti balsavimo biuleteniai, įvertinti balsavimo rezultatai ir kita); ar tinkamai, teisės aktuose nustatyta tvarka buvo organizuotas balsavimas raštu dėl dalies butų savininkų prašymo atšaukti Namų renovaciją;

- nepatikrinta ir neatsakyta dėl Pareiškėjo nurodomos aplinkybės, kad teikiant „prašymus Aplinkos projektų valdymo agentūrai, administratorius matomai neteikė visos turimos informacijos apie butų savininkų balsavimus“. Pažymėtina, kad Namų renovacijoje dalyvauja per Savivaldybės programą, o Namų administratorius yra ir Projekto administratorius, todėl Savivaldybė galėjo ir turėjo patikrinti Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklą vykdamas ir kaip Namų administratoriaus funkcijas, ir kaip Projekto administratoriaus funkcijas;

- nepatikrinta ir neatsakyta, ar Administratorius tinkamai teikė informaciją Pareiškėjui, kitiems butų savininkams į jų paklausimus, o taip pat ar tinkamai atsakė į 2023 m. balandžio 14 d. Pareiškėjo prašymą.

Remiantis šio tyrimo gautais dokumentais, Savivaldybei buvo žinoma, kad dalis Namų butų savininkų yra nepatenkinti Administratoriaus veikla (šaukiant susirinkimus, organizuojant balsavimus, teikiant informaciją ir kita), jo iniciatyva vykdyti Namų atnaujinimą (modernizavimą), taigi yra susidariusi konfliktinė situacija. Į šią situaciją turėjo reaguoti Savivaldybė, vykdamas statinių naudojimo priežiūrą, administratorių veiklos kontrolę, užtikrindama Savivaldybės patvirtintos programos daugiabučiams namams atnaujinti tinkamą įgyvendinimą bei reaguodama į savivaldybės gyventojų (tiriamu atveju Namų butų savininkų) nuomonę, nusiskundimus. Namų butų savininkai neturi specialiųjų žinių, patirties, jie nėra inžinieriai, konstruktoriai, statytojai, galintys tinkamai įvertinti parengtų projektų sprendinius, jų atitiktį teisės aktų nuostatoms. Pabrėžtina, kad, dar prieš priimant sprendimą dėl Namų atnaujinimo (modernizavimo), investicijų plano tvirtinimo, visą išsamią informaciją bei tinkamai parengtus dokumentus Namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimu butų savininkams privalėjo pateikti Administratorius, veikdamas butų savininkų interesais. Savivaldybės atstovas, atsakingas už Savivaldybės programos įgyvendinimą, taip pat turėjo jiems teikti informaciją Namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais, konsultuoti gyventojus. Gavusi Pareiškėjo skundus, Savivaldybė turėjo tinkamai įvertinti situaciją ir greta tos informacijos, kurią ji pateikė 2023 m. spalio 23 d. atsakyme, pateikti išsamesnius paaiškinimus dėl Namų būklės, priežasčių, kodėl jį reikia renovuoti, Administratoriaus kaip Projekto administratoriaus funkcijų,

Programos, Savivaldybės programos įgyvendinimo ir kitais klausimais, kurie rūpi butų savininkams bei Administratoriaus veiklos vertinimą (susirinkimų, balsavimo raštu organizavimo, informacijos teikimo klausimais).

Savivaldybė Pareiškėjui išaiškino atsakymų apskundimo tvarką. Nepateikta informacija, kad Pareiškėjas būtų skundęs Savivaldybės veiksmus ar priimtus sprendimus.

Savivaldybė savo veikloje privalo vadovautis vietos savivaldos principais: savivaldybės bendruomenės ir atskirų savivaldybės gyventojų interesų derinimo (Savivaldybės institucijų priimti sprendimai savivaldybės bendruomenės interesais neturi pažeisti įstatymų garantuotų atskirų gyventojų teisių), reagavimo į savivaldybės gyventojų nuomonę (Savivaldybės institucijos ir įstaigos įstatymų nustatyta tvarka pagal kompetenciją privalo įvertinti ir motyvuotai atsakyti savivaldybės gyventojams ar jų atstovams į jų pateiktus pasiūlymus), žmogaus teisių ir laisvių užtikrinimo ir gerbimo (Savivaldybės institucijų ar valstybės tarnautojų priimami sprendimai turi nepažeisti žmogaus orumo, jo teisių ir laisvių, lygių galimybių) principais, taip pat VAĮ nustatytais atsakomybės už priimtus sprendimus, išsamumo, įstatymo viršenybės ir kitais principais (pažymos 7.3 papunktis). Pagal nustatytas aplinkybes, Savivaldybė, nagrinėdama Pareiškėjo skundus, nesilaikė minimų principų (nepakankamai rūpestingai reagavo į butų savininkų nusiskundimus, nepatikrino Administratoriaus veiklos, neorganizavo Administratoriaus pakeitimo proceso, teikė klaidingus paaiškinimus, ne visą informaciją ir kita).

11.4. Pažymėtina, kad Savivaldybė savo atsakymuose (Pareiškėjui ir Seimo kontrolieriui) kaip vieną iš motyvų, kodėl laikė, jog visos procedūros (balsavimai, sprendimų priėmimas) dėl namo atnaujinimo buvo atliktos pagal teisės aktus, nurodo, jog APVA įvertino pateiktas paraiškas, patikrino pateiktus dokumentus, juos patvirtino. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Agentūra vertino kartu su Paraiška pateiktą investicijų planą, kitus dokumentus, tikrino, ar Paraiška ir pateikti dokumentai atitinka Įstatymo, Programos, Nutarimo, Investicijų plano rengimo tvarkos aprašo reikalavimus ir kvietime nustatytas sąlygas, tačiau negalėjo atlikti to, ką pagal Vietos savivaldos įstatymą, kitus teisės aktus priskirta kontroliuoti savivaldybėms (pvz., Administratoriaus veiklos, organizuojant butų savininkų susirinkimus ar balsavimą raštu dėl namo renovacijos, teikiant informaciją ir pan.).

12. Apibendrinus pateiktas išvadas konstatuotina, kad buvo pažeista Pareiškėjo teisė į gerą viešąjį administravimą, t. y. nagrinėjant Pareiškėjo prašymą, skundus, teikiant atsakymus buvo pažeisti išsamumo, įstatymo viršenybės, reagavimo į gyventojų nuomonę principai. Skundas pripažintinas pagrįstu.

13. Remiantis suformuota teismų praktika, gero administravimo principas įgyvendina konstitucinę nuostatą, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (LVAT 2005 m. gegužės 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A10-655/2005). Kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.).

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

14. Atkreiptinas Pareiškėjo dėmesys į tai, kad pagal CK 5 straipsnio 1 dalį, kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas.

Vadovaujantis CK 4.85 straipsniu, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai skundžiami teismui, jiems taikomas 6 mėnesių senaties terminas.

SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

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

SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

16. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 ir 17 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė ***Klaipėdos miesto savivaldybės merui Arvydui Vaitkui*** siūlo atkreipti dėmesį į pažymos išvadas ir:

16.1. informuoti, kokių konkrečių priemonių bus imamasi sprendžiant Pareiškėjo skunduose nurodomas problemas dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos, be kita ko, ar bus organizuojamas Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas ar balsavimas raštu dėl Administratoriaus pakeitimo, ar bus atliktas Administratoriaus veiklos patikrinimas;

16.2. imtis priemonių, kad asmenų prašymai ir (arba) skundai būtų nagrinėjami ir atsakymai rengiami griežtai laikantis VAI, Prašymų nagrinėjimo taisyklių nuostatų.

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

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė