



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL TYRIMO SEIMO KONTROLIERĖS INICIATYVA

2024-03-13 Nr. 4D-2023/2-1034  
Vilnius

#### TYRIMO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė Milda Vainiutė 2023 m. spalio 6 d. sprendimu Nr. 4D-2023/2-1034 savo iniciatyva pradėjo tyrimą dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybė) galimai netinkamos veiklos (neveikimo), vykdant jai priskirtas funkcijas, susijusias su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole.

Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos Respublikos Seimo 2023 m. lapkričio 16 d. nutarimu Nr. XIV-2237 Jolita Miliuvienė paskirta Lietuvos Respublikos Seimo kontroliere savivaldybių institucijų ir įstaigų pareigūnų veiklai tirti, Seimo kontrolierės M. Vainiutės pradėtą tyrimą atlieka Seimo kontrolierė J. Miliuvienė.

2. Pagrindas pradėti tyrimą savo iniciatyva yra Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 13 straipsnio 3 dalis, kurioje nustatyta, kad, jeigu skundas yra gautas žodžiu, telefonu arba Seimo kontrolierius nustatė pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeistų žmogaus teisių ir laisvių požymių iš visuomenės informavimo priemonių bei iš kitų šaltinių, Seimo kontrolierius gali pradėti tyrimą savo iniciatyva.

Šiuo atveju Seimo kontrolierė M. Vainiutė tyrimą pradėjo atsižvelgusi į tai, jog Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigoje buvo gautas skundas Nr. 4D-2023/2-347, kuriame pareiškėja A. R. skundėsi, kad daugiabučio namo (adresas žinomas; toliau tekste ir citatose – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratorius uždaroji akcinė bendrovė „A“ (toliau tekste ir citatose – Administratorius) nevykdo daugumos butų savininkų sprendimų dėl naudojimosi bendrojo naudojimo patalpomis, ten kaupiamų atliekų, neužtikrina jose tvarkos ir higienos, o Savivaldybė šio Administratoriaus veiklos nekontroliuoja.

Seimo kontrolierė M. Vainiutė, atlikusi skundo aplinkybių tyrimą, 2023 m. birželio 15 d. pažymoje Nr. 4D-2023/2-347 konstatavo, kad Savivaldybės pareigūnai, gavę pareiškėjos 2021 m. liepos 19 d., 2022 m. gegužės 5 d. ir 2023 m. sausio 5 d. kreipimusis (toliau – pareiškėjos prašymai), nepagrįstai neatliko Administratoriaus veiklos dėl juose nurodytų aplinkybių patikrinimo (Savivaldybė, gavusi patalpų savininko kreipimąsi dėl administratoriaus veiksmų (neveikimo), prieštaraujančių teisės aktų nuostatoms, paprastai privalo pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir ištirti nurodytas aplinkybes), Administratoriaus veiklos kontrolė nebuvo atlikta per pastaruosius 5 metus, todėl skundą pripažino pagrįstu ir rekomendavo Savivaldybei pateikti pareiškėjai išsamų atsakymą į jos kreipimusis ir tęsti (atlikti) Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę.

Savivaldybė, atsakydama Seimo kontrolierei, 2023 m. rugpjūčio 7 d. raštu Nr. (4.11 E) D3-2653 informavo, kad numato atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, tačiau vėliau Savivaldybė 2023 m. rugsėjo 26 d. raštu Nr. (4.11 E) D3-3048 nurodė, kad patikrinimą numato įtraukti į 2024 metų planą.

Pirmiau nurodyta informacija sudarė prielaidas kilti Seimo kontrolierės abejonėms, kad Savivaldybė galimai nepagrįstai delsia atlikti Namo Administratoriaus veiklos kontrolę pagal

skundo turinį ir priežiūrą, taip pat nepagrįstai neatlieka ir kitų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinės kontrolės ir priežiūros.

3. Tyrimo tikslas – nustatyti, ar per pastaruosius 5 metus Savivaldybė tinkamai vykdė (vykdo) jai priskirtas funkcijas, susijusias su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole.

### TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Seimo kontrolierė M. Vainiutė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydama pateikti motyvuotus paaiškinimus, informaciją, ar Savivaldybė yra patvirtinusi kriterijus, pagal kuriuos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimai įtraukiami į metų planinių patikrinimų grafiką, jeigu taip – nurodyti kriterijus, jeigu ne – nurodyti priežastis; ar Savivaldybė patvirtino 2019–2023 metų planinių valdytojų veiklos patikrinimų grafikus, jeigu taip – juos pateikti (jeigu ne – nurodyti priežastis), kartu nurodant, pagal kokį (-ius) kriterijų (-us) valdytojai įtraukti į grafikus, ar numatyti patikrinimai buvo atlikti, jeigu ne – nurodyti priežastis; pateikti Savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų sąrašą, kartu pažymint: 1) kada per 2019–2023 metus buvo atlikti kiekvieno valdytojo veiklos planiniai patikrinimai, kokie jų rezultatai, ar Savivaldybės rekomendacijos įgyvendintos, jeigu neįgyvendintos – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti; 2) ar per 2019–2023 metus buvo gauti skundai dėl kiekvieno valdytojo veiklos, ar pagal juos buvo atlikti kiekvieno valdytojo veiklos neplaniniai patikrinimai (jeigu ne – nurodyti priežastis), kokie jų rezultatai, ar Savivaldybės rekomendacijos įgyvendintos, jeigu neįgyvendintos – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti; kada paskutinį kartą buvo atliktas Administratoriaus planinis ir neplaninis veiklos patikrinimas Namu atžvilgiu, jeigu nuo 2019 metų nebuvo atliktas planinis patikrinimas, nurodyti priežastis; ar 2019–2023 metais buvo gauti kiti skundai dėl Administratoriaus veiklos Namu atžvilgiu, jeigu taip – ar atlikti neplaniniai patikrinimai, jeigu ne – nurodyti, kokių konkrečių teisinių pagrindų (valdytojų veiklos priežiūros taisyklių konkretus punktas) vadovaujantis; atsižvelgiant į tai, kad Savivaldybė pakeitė savo sprendimą (2023 m. rugpjūčio 7 d. raštas Nr. (4.11 E) D3-2653) atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, nurodyti, kokių konkrečių teisinių pagrindų (valdytojų veiklos priežiūros taisyklių konkretus punktas) vadovaujantis nepradėtas neplaninis Administratoriaus patikrinimas Namu atžvilgiu pagal pareiškėjos prašymus, atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą pagal pareiškėjos prašymų turinį; 2) kokiais kriterijais vadovaujantis planuojama įtraukti Administratoriaus veiklos patikrinimą į 2024 metų planą, ar bus konkrečiai tikrinama Administratoriaus veikla Namu atžvilgiu ir kt.

5. Seimo kontrolierės Mildos Vainiutės:

5.1. 2023 m. birželio 15 d. pažymoje Nr. 4D-2023/2-347 dėl pareiškėjos A. R. skundo prieš Savivaldybę dėl Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės nevykdymo, be kita ko, buvo:

5.1.1. konstatuota:

„22.3. [...] Nagrinėjamu atveju Savivaldybė teigia, kad jos „kontrolės apimtyje nėra numatyta tikrinti kaip bendrojo naudojimo objektų administratorius atlieka bendrųjų patalpų priežiūrą“. Tačiau svarbiausias dalykas yra pareiškėjos kreipimusi turinys [...], nes kreipimuose ji kelia klausimą ne tik dėl bendrojo naudojimo patalpose kitų bendraturčių kaupiamų daiktų bei papildomai įstatytų durų, bet ir primygtinai prašo išsiaiškinti bei atsakyti jai, ar dėl kaimynų kaupiamų daiktų, įstatytų durų nėra pažeidžiami teisės aktuose nustatyti kiti reikalavimai bendrojo naudojimo patalpoms, t. y. ji mano, jog „Administratorius neužtikrina Namu rūšio bendro naudojimo patalpų tvarkos, švaros, priešgaisrinės, civilinės saugos reikalavimų“. Taigi pagal pareiškėjos kreipimusi turinį matyti, kad tai nėra tik ginčas tarp Namu gyventojų, įgyvendinant bendrosios nuosavybės teises. [...] darytina išvada, jog nebuvo pagrindo nenagrinėti pareiškėjos skundų, kadangi Savivaldybė nebuvo pateikusi atsakymo pareiškėjai arba priėmusi sprendimą tais pačiais klausimais, kuriuos pareiškėja kėlė. Savivaldybė turėjo kontroliuoti, ar Administratorius nagrinėjamu atveju, administruodamas Namu bendrojo naudojimo objektus, užtikrino jų priežiūrą

pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, ar užtikrino, kaip prašė pareiškėja, „Namo rūšio bendro naudojimo patalpų tvarkos, švaros, priešgaisrinės“ saugos reikalavimus. Duomenų, kad tai buvo daroma, tyrimo metu nebuvo pateikta.“

„22.4. [...] Savivaldybė tyrimo metu informavo [...], kad „butų savininkai, reaguodami į pastovius Administratoriaus reikalavimus, pateikė sutikimus – sutartis 2022 m. liepos 27 d. Nr. 194 ir 2022 m. rugpjūčio 9 d. Nr. 198, kad dėl turto saugumo būtų įrengtos rakinamos durys, o durų raktai pateikti namų aptarnaujančioms organizacijoms ir pareiškėjai, tačiau pareiškėja rakto atsisakė.“

Iš tyrimo metu Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos nėra aišku, ar Namų gyventojų sudarytos sutartys dėl rakinamų durų įrengimo yra tinkamas būdas sprendimams dėl bendro naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimti pagal civilinio kodekso nuostatas. Neaišku, kas inicijavo butų savininkų parašų rinkimą, kokių būdu tai buvo daroma, ar teisės aktuose nustatyta tvarka buvo šaukiamas susirinkimas arba paskelbtas ir vykdomas balsavimas raštu, ar buvo pakankamas kvorumas ir kita.

Kadangi Administratorius įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus teisės aktų nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams, svarbu, kad Savivaldybė nagrinėjamu atveju tokią Administratoriaus veiklos priežiūrą būtų atlikusi, bet duomenų apie tai tyrimo metu nebuvo gauta.“

5.1.2. Savivaldybės administracijos direktoriui rekomenduota: „28.3. pateikti pareiškėjai išsamų, motyvuotą, atitinkamų teisės aktų reikalavimus atitinkantį atsakymą į jos 2021-07-19, 2022-05-05 ir 2023-01-05 kreipimusis (išsamiai atsakant į visus juose keliamus klausimus, taip pat paaiškinant jai pažeistų jos teisių gynimo būdus ir tvarką), kartu imantis teisės aktuose nustatytų funkcijų dėl kreipimuose išdėstytų klausimų ir tęsiant Administratoriaus veiklos kontrolę. [...]“

5.2. 2023 m. vasario 22 d. pažymoje Nr. 4D-2022/2-1399 dėl pareiškėjos N. B. skundo dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdančių daugiabučių namų savininkų bendrijos (pavadinimas žinomas; toliau citatose ir tekste – Bendrija) valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, statinių naudojimo priežiūrą, be kita ko, buvo:

5.2.1. konstatuota, kad „Savivaldybės nurodytas motyvas, dėl ko 2022 metais neatliktas, 2023 m. nepradėtas neplaninis Bendrijos veiklos patikrinimas (nes 2020 m. buvo atliktas neplaninis patikrinimas [...]), neatitinka Taisyklių [Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintos 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 pavyzdinės taisyklės] 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“;

5.2.2. be kita ko, Savivaldybės administracijos direktoriui rekomenduota „18.1. atlikti Bendrijos valdymo organų neplaninį patikrinimą pagal skundo turinį ir apie jo rezultatus informuoti pareiškėją ir Seimo kontrolierę (Seimo kontrolieriui pateikiant valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją)“.

### ***Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės***

6. Iš Savivaldybės pateiktų dokumentų bei paaiškinimų, Savivaldybės interneto svetainės duomenų nustatyta:

6.1. „Savivaldybė Palangos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T2-88 „Dėl Palangos miesto savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų

valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių [toliau citatose ir tekste – Taisyklės] patvirtinimo“ yra patvirtinusi kriterijus, pagal kuriuos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimai įtraukiami į metų planinių patikrinimų grafiką 5 punkte „[...] Valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių (pavyzdžiui, valdytojo veikla netikrinta 5 metus; praėjusiais arba einamaisiais metais valdytojo veikloje buvo nustatyta teisės aktų nuostatų pažeidimų; praėjusiais arba einamaisiais metais dėl valdytojo veiklos buvo gauti 3 ir daugiau skundų). [...]“

6.2. „Savivaldybė planinius valdytojų veiklos patikrinimus yra pasitvirtinusi nuo 2020–2023 m. Valdytojai į planinius veiklos patikrinimus įtraukiami vadovaujantis aukščiau minėtų Taisyklių 5 punktu (pridedami įsakymai). 2019 m. nebuvo patvirtintas daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinio patikrinimo sąrašas. Pagal patvirtintus planinius valdytojų veiklos sąrašus, patikrų nebuvo atlikta.“

Savivaldybė taip pat pažymėjo, kad „Per 2019–2023 metus buvo atliktas vienas (t. y. 2021 m. daugiabučio namo <...> Palangoje savininkų bendrijos) valdytojų veiklos planinis patikrinimas“ (2021 m. gruodžio 30 d. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktas Nr. D-5). Pagal 2021 metų Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinio patikrinimo sąrašą šis planinis patikrinimas turėjo būti atliktas 2022 m. III ketvirtį.

Savivaldybė šio tyrimo metu (2024-02-29) papildomai pateikė informaciją apie dar vieną planinį valdytojo veiklos patikrinimą, t. y. daugiabučio namo savininkų bendrijos „B“ (<...>, Palangoje) valdymo organų veiklos 2022 m. rugsėjo 15 d. planinio patikrinimo aktą Nr. 2. Pagal 2022 metų Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinio patikrinimo sąrašą šis planinis patikrinimas turėjo būti atliktas 2022 m. I ketvirtį.

6.3. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės prašymą pateikti Savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų sąrašą, kartu pažymint, kada per 2019–2023 metus buvo atlikti kiekvieno valdytojo veiklos planiniai patikrinimai, kokie jų rezultatai, ar Savivaldybės rekomendacijos įgyvendintos, jeigu neįgyvendintos – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti; ar per 2019–2023 metus buvo gauti skundai dėl kiekvieno valdytojo veiklos, ar pagal juos buvo atlikti kiekvieno valdytojo veiklos neplaniniai patikrinimai (jeigu ne – nurodyti priežastis), kokie jų rezultatai, ar Savivaldybės rekomendacijos įgyvendintos, jeigu neįgyvendintos – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti, pažymėjo:

6.3.1. „Savivaldybė yra patvirtinusi Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą (pridedama), visa informacija paskelbta Savivaldybės internetinėje svetainėje <https://www.palanga.lt/veikla-ir-aktuali-informacija/bendrojo-naudojimo-objektu-administravimas/344#c-128/t-194>“ (patvirtinta 11-a asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas).

Susipažinus su Savivaldybės interneto svetainės <https://www.palanga.lt/veikla-ir-aktuali-informacija/bendrojo-naudojimo-objektu-administravimas> duomenimis, papildomai nustatyta, kad administratoriumi paskirta UAB „C“ / UAB „D“ (2019 m. paskirta administruoti 82 daugiabučius namus), UAB „A“ (2019 m. paskirta administruoti 52 daugiabučius namus, pagal atskirus Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus administruoja apie 150 daugiabučių namų).

Pagal Savivaldybės pateiktus Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymus „Dėl Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinio patikrinimo sąrašo tvirtinimo“ nustatyta, kad vadovaujantis kriterijumi „valdytojo veikla netikrinta 5 metus“ 2020 m. gegužės 20 d. įsakymu Nr. A1-670 2020 m. suplanuota tikrinti 15 objektų (10 administruojamų namų ir 5 bendrijos, tarp jų – Daugiabučio namo <...>, Palangoje, savininkų bendrija); 2021 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. A1-902 2021 m. suplanuota tikrinti 20 objektų (15 administruojamų namų ir 5 bendrijos, tarp jų – Daugiabučio namo <...>, Palangoje, savininkų bendrija); 2022 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. A1-92 2022 m. suplanuota tikrinti 20 objektų (17

administruojamų namų ir 3 bendrijos); 2023 m. balandžio 12 d. įsakymu Nr. A1-610 2023 m. suplanuota tikrinti 15 objektų (10 administruojamų namų ir 5 bendrijos).

6.3.2. „Atsižvelgus į gyventojų pateiktus skundus, buvo pradėti keturių daugiabučių gyvenamųjų namų valdytojų neplaniniai veiklos patikrinimai.“

1) „2019 m. atlikti du neplaniniai patikrinimai: bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „C“ dėl daugiabučio gyvenamojo namo <...>, Palangoje, bei bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ daugiabučio gyvenamojo namo <...>, Palangoje.“

2019 m. balandžio 12 d. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte Nr. ŪTS19-1 dėl UAB „A“ patikrinimo daugiabučio gyvenamojo namo <...>, Palangoje, administravimo atveju, nustatyti veiklos trūkumai ir pateiktos rekomendacijos: „2.1. Parengti ilgalaikį daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą ir teikti tvirtinimui daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams. 2.2. Vykdamas daugiabučių namų administravimą, griežtai laikytis Nuostatuose [Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai] nurodytų reikalavimų (laiku rengti dokumentus susijusius su daugiabučio namo administravimu, visada ir laiku informuoti butų ir kitų patalpų savininkus apie numatomus vykdyti darbus, jų mastą, kainą ir kt.). 2.3. Kaip numatyta Nuostatų 14 punkto 14.4 papunktyje informacija (objektų aprašo, ilgalaikio plano, ūkinio plano, metinės veiklos ataskaitos) pateikti patalpų savininkams. Rekomenduoju, daugiabučio gyvenamojo namo techninės priežiūros metu nustatčius namo bendrojo naudojimo objektų defektus, organizuoti susirinkimą butų ir kitų patalpų savininkams, kurio metu gyventojai būtų supažindinti apie būtinus atlikti namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus. Apie pateiktą įpareigojimų įvykdymą prašome iki 2019-05-31 informuoti“ Savivaldybę.

2019 m. spalio 28 d. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte Nr. ŪTS19-2 dėl UAB „A“ patikrinimo daugiabučio gyvenamojo namo <...>, Palangoje, administravimo atveju, pateiktas įpareigojimas „4.1. Ilgalaikį daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą teikti tvirtinimui daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams“, „Apie pateiktą įpareigojimų įvykdymą prašome iki 2019-12-31 informuoti“ Savivaldybę.

2) „2020 m. neplaninis patikrinimas atliktas Bendrijoje dėl daugiabučio gyvenamojo namo <...>, Palangoje.“

2020 m. birželio 12 d. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte Nr. 1 nustatyti Bendrijos valdymo organų veiklos trūkumai ir pateiktos rekomendacijos: „5.1. Organizuoti visuotinį bendrijos narių susirinkimą ir teikti tvirtinti bendrojo naudojimo objektų aprašą. 5.2. Parengti metinį namo priežiūros ūkinį-finansinį planą ir teikti tvirtinti visuotiniam susirinkimui. 5.3. Ilgalaikį namo atnaujinimo planą tvirtinti bendrijos visuotiniame susirinkime. 5.4. Metinę veiklos ir finansinę ataskaitą už 2019 metus teikti tvirtinti visuotiniam susirinkimui. 5.5. Kasmet šaukti visuotinį susirinkimą ne vėliau kaip 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams. Apie pateiktą rekomendacijų įvykdymą prašome raštu informuoti Ūkio ir turto skyrių iki 2020-09-30, pridėdant atliktus veiksmus patvirtinančių dokumentų kopijas.“

3) „2022 m. – bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ dėl daugiabučio gyvenamojo namo <...>, Palangoje [...].“

2022 m. gegužės 5 d. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte Nr. 1 dėl UAB „A“ patikrinimo daugiabučio gyvenamojo namo <...>, Palangoje, administravimo atveju, nustatyti veiklos trūkumai ir pateiktos rekomendacijos: „5.1. Parengti ilgalaikį namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planą ir teikti patalpų savininkams tvirtinti. 5.2. Vykdamas daugiabučių namų administravimą, griežtai laikytis Nuostatuose nurodytų reikalavimų (laiku rengti dokumentus susijusius su daugiabučio namo administravimu, visada ir laiku informuoti butų ir kitų patalpų savininkus apie numatomus vykdyti darbus, jų mastą, kainą ir kt.).

4) „Paskutinį neplaninį patikrinimą Savivaldybė atliko 2023 m., t. y. Bendrijos [...].“

2023 m. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. kovo 3 d. įsakymu Nr. A1-337 pradėtas Bendrijos patikrinimas (už 2021–2022 metus).

„Kadangi Bendrijos pirmininkas neteikė prašomų dokumentų, Savivaldybė surašė 2023 m. rugpjūčio 4 d. administracinio nusižengimo protokolą Nr. SAVAD-25-ANR\_P-2408-2023 bei 2023 m. rugsėjo 14 d. priėmė nutarimą administracinio nusižengimo byloje Nr. SAVAD-25-ANR\_N-643-2023, vadovaujantis Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 505 straipsnio 1 dalimi nutarė skirti asmeniui administracinę nuobaudą. Pažymime, kad skirtą baudą Bendrijos pirmininkas sumokėjo bei atsistatydino iš einamų pareigų [...]“

6.4. Savivaldybė nerengia ir neskelbia metinių valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitų, kuriose turi būti nurodytas suplanuotų ir atliktų patikrinimų skaičius, tikrinti valdytojai, nustatyti valdytojų veiklos pažeidimai, pritaikytos poveikio priemonės.

6.5. Atsižvelgiant į tai, kad Savivaldybė pakeitė savo sprendimą (2023 m. rugpjūčio 7 d. raštas Nr. (4.11 E) D3-2653) atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės prašymą nurodyti, kokiu konkrečiu teisiniu pagrindu (valdytojų veiklos priežiūros taisyklių konkretus punktas) vadovaujantis nepradėtas neplaninis Administratoriaus patikrinimas Namu atžvilgiu pagal pareiškėjos A. R. prašymus, atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą pagal šios pareiškėjos prašymus, pažymėjo:

„Neplaninis patikrinimas nebuvo pradėtas vadovaujantis Taisyklių 19 punktu „[...] Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.“ Savivaldybė 2023 m. gegužės 12 d. atsakyme Nr. (4.11E)D3-1742 nurodė priežastis, kodėl nepradėjo neplaninio patikrinimo pagal pateiktus pareiškėjos prašymus:

„4.5.1. Daugiabučio gyvenamojo namo valdymas, priežiūra yra pačių savininkų interesas ir pareiga, jie patys yra atsakingi už savo namo priežiūrą, turi juo rūpintis, imtis iniciatyvos, o Savivaldybė gali tik padėti. Kylantys ginčai dėl bendrojo naudojimo patalpų naudojimo šiuo atveju (rūsio) gali būti sprendžiami teismine tvarka. Neplaninis veiklos patikrinimas daromas, kai yra gautas skundas dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiksmų, iš pareiškėjos toks skundas nebuvo gautas, skundas gautas dėl bendrojo naudojimo patalpose (rūsio), kurio bendrasavininkė yra ir pareiškėja, kitų bendrasavininkų kaupiamo metalo bei papildomai įstatytų durų. Todėl neplaninis bendrojo naudojimo objektų administratoriui UAB „A“ veiklos patikrinimas nebuvo pradėtas. [...]. 4.8. Informuojame, kad daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo kontrolė ir priežiūra atliekama vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. 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 valdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių [toliau citatose ir tekste – Pavyzdinės taisyklės] nustatyta tvarka. Tai yra Valdytojas atsako už dokumentacijos, susijusios su namo bendrosiomis reikmėmis, rengimą, pildymą ir saugojimą; už namo bendrojo naudojimo objektų aprašo rengimą ir derinimą su savininkais; už bendrojo naudojimo objektų apraše nurodytų namo bendrųjų konstrukcijų, bendrosios inžinerinės įrangos (šildymo ir karšto vandens sistemų, liftų ir pan.), bendrojo naudojimo patalpų techninės priežiūros, namui teisės aktų nustatyta tvarka priskirto žemės sklypo priežiūros organizavimą, sudarydamas metinius ir ilgalaikius darbų planus, juos išsamiai derindamas su savininkais, pateikiant jiems svarstyti preliminarį darbų sąmatą, kainą, kaupimo įmokos tarifą; už savininkų susirinkime ar balsuojant raštu patvirtintų darbų planų įgyvendinimą, tam organizuojant lėšų kaupimą, paslaugų ir atnaujinimo (remonto) darbų pirkimą, atsako už sudarytų sutarčių vykdymo kontrolę; mėnesinių mokėjimų tinkamą apskaičiavimą, aiškiai nurodant mokėjimo paskirtį ir tarifą; savininkų sprendimų priėmimo susirinkime ar balsuojant raštu organizavimą; už informacijos interneto svetainėje (jei valdytojas ją turi) ir namo skelbimų lentose skelbimą, nurodant namo priežiūros paslaugų atsakingų darbuotojų kontaktinius telefonus, priežiūros paslaugų tarifus; už privalomų dokumentų (bendrojo naudojimo objektų aprašas, darbų planai, savininkų sprendimai, valdytojo veiklos ataskaita ir pan.) skelbimą ir (ar) teikimą savininkams. Šios kontrolės apimtyje nėra numatyta tikrinti kaip bendrojo naudojimo objektų administratorius atlieka bendrųjų patalpų priežiūrą. Skundai buvo gauti dėl

bendrojo naudojimo patalpose kitų bendrasavininkų kaupiamo metalo ir dėl saugumo įstatytų papildomų durų“.

6.6. Namu „Administratoriaus veiklos patikrinimą į 2024 m. planą planuojame įtraukti, atsižvelgdami į rizikos veiksnius bei į tai, kad Administratoriaus veikla netikrinta 5 metus.“

2024 m. kovo 1 d. Savivaldybės interneto svetainės <https://www.palanga.lt/veikla-ir-aktuali-informacija/bendrojo-naudojimo-objektu-administravimas-duomenimis-bei-dalies-„Teisės-aktai“-duomenimis>, 2024 m. valdytojų veiklos planinio patikrinimo sąrašas (planas) nepatvirtintas.

## 7. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija:

7.1. 2020 m. gruodžio 30 d. rašte Nr. (14)-D8(E)-7485 Seimo kontrolierei pažymėjo: „[...] savivaldybės kontrolierius, vykdamas valdytojų veiklos priežiūrą, privalo tikrinti visų valdytojo funkcijų ir pareigų, nurodytų jo veiklą reglamentuojančiuose teisės aktuose, vykdymo tinkamumą [...].“

7.2. 2021 m. sausio 7 d. raštu Nr. (14)-D8(E)-110 Seimo kontrolierei pateikė motyvuotą nuomonę dėl neplaninio valdytojų veiklos patikrinimo turinio apimčių:

„VSI 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 valdytojo veiklos patikrinimų tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti [...]. 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, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai [...]. Šios nuostatos iš esmės reiškia, kad savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą dėl galimai valdytojo veiksmų (neveikimo), prieštaraujančių teisės aktų nuostatoms, paprastai privalo pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir ištirti skundžiamas aplinkybes.“

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

#### 8. Lietuvos Respublikos Konstitucijos:

5 straipsnis – „[...] Valdžios įstaigos tarnauja žmonėms.“

120 straipsnis – „[...] Savivaldybės pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai.“

#### 9. Įstatymai

9.1. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (toliau – VSI):

4 straipsnis – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 5) teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir įstaigų veikla grindžiama Konstitucija, įstatymais ir kitais teisės aktais; [...] 9) veiklos viešumo ir skaidrumo. Informacija apie savivaldybės institucijų ir įstaigų veiklą, sprendimų projektus ir priimtus sprendimus yra vieša. [...].“

6 straipsnio 42 punktas – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos)) savivaldybių funkcijos: [...] 42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles; [...].“

9.2. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 3 straipsnis – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 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; [...].“

9.3. *Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo:*

14 straipsnis – „2. Bendrijos pirmininką renka ir iš pareigų atšaukia, tvirtina bendrijos pirmininko pareigybės aprašymą ir nustato bendrijos pirmininko darbo užmokestį visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka 3 metų laikotarpiui. Bendrijos pirmininko kadencijų skaičius neribojamas. Bendrijos pirmininkas pradeda eiti pareigas nuo išrinkimo dienos, jeigu su juo sudarytoje darbo sutartyje nenustatyta kitaip. [...] 9. Iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują bendrijos pirmininką. Jeigu bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 12 mėnesių nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos, ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių (jeigu bendrija jungia kelis daugiabučius namus, – ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių kiekviename daugiabučiame name) arba ketvirtadalis įgaliotinių, taip pat bendrijos pirmininkas turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo, vadovaujantis Civilinio kodekso ketvirtosios knygos XIV skyriumi. 10. Kai vienasmenis bendrijos valdymo organas – bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų, bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas gali laikinai, iki naujo bendrijos pirmininko išrinkimo, eiti vienas iš bendrijos narių.“

27 straipsnis – „1. Savivaldybių vykdomosios institucijos teikia teisinę ir organizacinę pagalbą daugiabučių namų ir kitos paskirties pastatų savininkams steigiant bendrijas, organizuoja ir teikia nemokamas konsultacijas bendrijų steigimo ir veiklos, bendrijų reorganizavimo ir likvidavimo klausimais. [...].“

9.4. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.83 straipsnio 3 dalis* – „Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...] Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės.“

## 10. Kiti teisės aktai

10.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 22 d. nutarimu Nr. 1138 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. spalio 26 d. nutarimo Nr. 1083 redakcija) patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų:*

7 punktas – „Aplinkos ministerijos veiklos tikslai: [...] 7.3. formuoti valstybės politiką [...] gyvenamųjų pastatų valdymo, priežiūros ir atnaujinimo (modernizavimo) srityse, organizuoti, koordinuoti ir kontroliuoti šios politikos įgyvendinimą; [...].“

11 punktas – „Aplinkos ministerija, siekdama Nuostatų 7.3 papunktyje nurodyto veiklos tikslo: [...] 11.8. rengia Vyriausybei pasiūlymus dėl gyvenamųjų pastatų valdymo, priežiūros ir atnaujinimo (modernizavimo) – energijos sąnaudų mažinimo, reglamentavimo; [...].“

10.2. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (aktuali teisės akto redakcija, galiojanti nuo 2023 m. sausio 1 d.; toliau – Nuostatai):*

3 punktas – „Pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant.“



4 punktas – „Vykdymas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...] 4.3. vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, [...] organizuoja namo techninę priežiūrą [...]“

18 punktas – „Administratoriaus veiklos, susijusios su nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybė.“

10.3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymo Nr. D1-612 „Dėl 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 patvirtinimo“ 2 punktas – „R e k o m e n d u o j u savivaldybių taryboms patvirtinti 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 taisykles.“

10.4. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. 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) 108 punktas:

„Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 108.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...]; 108.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų [...], jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; 108.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; [...] 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1–108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; [...]“

10.5. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T2-88 patvirtintų Palangos miesto savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių (Taisyklės):

4 punktas – „Planinio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – planinis patikrinimas) tikslas – surinkti ir įvertinti informaciją ir duomenis apie valdytojo veiklą.“

5 punktas – „Planinis patikrinimas atliekamas pagal savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą metinį Planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą (toliau – Planas). Plano projektą, nurodydamas objektyvius kriterijus ir rizikos veiksnius, pagal kuriuos buvo atrinkti valdytojai, kurių veiklą planuojama tikrinti, numatomų patikrinimų pradžios ir pabaigos terminus, parengia kontrolierius. Valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių (pavyzdžiui, valdytojo veikla netikrinta 5 metus; praėjusiais arba einamaisiais metais valdytojo veikloje buvo nustatyta teisės aktų nuostatų pažeidimų; praėjusiais arba einamaisiais metais dėl valdytojo veiklos buvo gauti 3 ir daugiau skundų; ir pan.) sąrašą tvirtina savivaldybės administracijos direktorius.“

6 punktas – „Ateinančių metų Planas turi būti patvirtintas ir paskelbtas savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip iki einamųjų metų gruodžio 1 d.“

7 punktas – „Plane nurodoma: 7.1. kai valdytojas fizinis asmuo: vardas ir pavardė; 7.2. kai valdytojas juridinis asmuo: juridinio asmens pavadinimas, juridinio asmens kodas; 7.3. planinio patikrinimo pradžios ir pabaigos metų ketvirtis (-čiai); 7.4. tikrinamas valdytojo pareigų vykdymas konkrečiame daugiabučiame name (nurodomas daugiabučio namo adresas). [...]“

12 punktas – „Vykdant planinį patikrinimą, tikrinama: 12.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis); 12.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų,

bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 12.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus; 12.4. 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; 12.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų [...] 12.11. ar bendrojo naudojimo objektų administratorius yra apsidraudęs civilinės atsakomybės draudimu.“

*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 nustatytą 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 administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais savivaldybės administracijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas.“

*19 punktas* – „Savivaldybės administracija 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 administracija 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.“

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

*28 punktas* – „Savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtas savivaldybės padalinys / kontrolierius pasibaigus kalendoriniams metams per 20 darbo dienų parengia ir savivaldybės interneto svetainėje paskelbia metinę valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitą, kurioje turi būti nurodytas suplanuotų ir atliktų patikrinimų skaičius, tikrinti valdytojai, nustatyti valdytojų veiklos pažeidimai, pritaikytos poveikio priemonės.“

### *Tyrimui reikšminga teismų praktika*

#### 11. *Konstitucinio Teismo praktika:*

2005 m. liepos 8 d. nutarimas – „[...] konstitucinė nuostata, jog savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, reiškia ir tai, kad jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės jas ir vykdo [...] ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tačiau nė viena iš šių funkcijų nereiškia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje; jos visos yra reglamentuojamos įstatymais.“

2000 m. gruodžio 21 d., 2016 m. birželio 7 d. nutarimai – „Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas [...]“.

2016 m. spalio 5 d. nutarimas – [...] visi butų ir kitų patalpų savininkai turi vienodą interesą gauti kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas [...]“.

#### 12. *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktika:*

2007 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-990/2007 – „Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. Priešingu atveju viešojo administravimo paslaugų vartotojui gali kilti neaiškumų, kaip ir koku būdu jis (paslaugų vartotojas) turi elgtis, siekdamas gauti kokybišką viešąją paslaugą.“

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. [...]“.

2015 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015: „[...] pirmiausia paminėtina, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas (Konstitucinio Teismo 2004-07-01 nutarimas). Šis konstitucinis principas suponuoja tai, kad visos valstybės institucijos ir pareigūnai turi vykdyti savo funkcijas vadovaudamiesi Konstitucija, teise, veikdami Tautos ir Lietuvos valstybės interesais ir tinkamai įgyvendinti jiems Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus (Konstitucinio Teismo 2012-10-26, 2012-11-10 išvados). Tinkamas, atsakingas valdymas, kaip yra aišku iš LVAT praktikos, neatsiejamas ir nuo gero administravimo reikalavimų. Kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma tiek bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.) (LVAT 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1605/2012, 2015-10-07 sprendimas administracinėje byloje Nr. A-1095-492/2015).“

### *Tyrimo išvados*

13. Kaip buvo nurodyta pirmiau, šiuo tyrimu siekiama nustatyti, ar per pastaruosius 5 metus Savivaldybė tinkamai vykdė (vykdo) jai priskirtas funkcijas, susijusias su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole.

14. Vadovaujantis Konstitucija (pažymos 8.1 papunktis) ir Konstitucinio Teismo praktika (pažymos 11 punktas), valdžios institucijos, tarp jų ir Savivaldybė, turi tarnauti žmonėms. Savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, t. y., jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės jas ir vykdo ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Pažymėtina, kad nė viena iš šių funkcijų nereiškia absoliutaus savivaldybių savarankiškumo atitinkamoje srityje, jos visos yra reglamentuojamos įstatymais.

Vadovaujantis VSI (pažymos 9.1 papunktis), VAI (pažymos 9.2 papunktis), CK (pažymos 9.4 papunktis), aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 (pažymos 10.3

papunktis), Taisyklėmis (pažymos 10.5 papunktis) Savivaldybė privalo vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas Pavyzdines taisykles. Kadangi, kaip yra akcentavęs Konstitucinis Teismas (pažymos 11 punktą), daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, savivaldybės joms priskirtą bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją privalo vykdyti atsakingai, tam, kad būtų užtikrintas minėtas viešasis interesas, o butų ir kitų patalpų savininkai gautų kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas, be kita ko, tais atvejais, kai daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus administruoja mero paskirtas administratorius.

Aplinkos ministras rekomendavo savivaldybių taryboms patvirtinti savivaldybės 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 taisykles. Nagrinėjamu atveju Savivaldybės taryba, atsižvelgdama į aplinkos ministro rekomendaciją ir Pavyzdinių taisyklių nuostatas, patvirtino atitinkamas Savivaldybės taisykles (Taisyklės), kuriomis privaloma vadovautis Savivaldybei vykdamas daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų (toliau – ir valdytojai) veiklos priežiūrą ir kontrolę.

Remiantis LVAT praktika (pažymos 12 punktą), Savivaldybės veikla turi būti aiški, nedviprasmiška. Savivaldybė, vykdydama valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, turi vadovautis Konstitucija, teise, veikti tautos ir Lietuvos valstybės interesais, tinkamai įgyvendinti jiems Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus, tiek bendruosius teisės principus (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, proporcingumo ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principus (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.), taip pat ir pagrindinius vietos savivaldos principus (teisėtumo, veiklos viešumo ir skaidrumo, reagavimo į savivaldybės gyventojų nuomonę ir kt.; pažymos 9.1 papunktis).

15. Dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinių patikrinimų:

15.1. Vadovaujantis Taisyklių 5 punktu valdytojų planiniai patikrinimai turi būti atliekami pagal savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą metinį Planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą, kuriame nurodomi objektyvūs kriterijai ir rizikos veiksniai, pagal kuriuos buvo atrinkti valdytojai, kurių veiklą planuojama tikrinti, numatomų patikrinimų pradžios ir pabaigos terminai.

Vadovaujantis Taisyklių 5 punktu Savivaldybės administracijos direktorius privalo patvirtinti valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių sąrašą (pažymos 10.5 papunktis). Galimų (pavyzdinių) atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių atvejų nebaigtinis sąrašas nurodomas Taisyklių 5 punkte, tai gali būti, pavyzdžiui, valdytojo veikla netikrinta 5 metus; praėjusiais arba einamaisiais metais valdytojo veikloje buvo nustatyta teisės aktų nuostatų pažeidimų; praėjusiais arba einamaisiais metais dėl valdytojo veiklos buvo gauti 3 ir daugiau skundų ir pan.

Pagal Taisyklių 6 punktą, ateinančių metų valdytojų planinių patikrinimų planas turi būti patvirtintas ir paskelbtas savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip iki einamųjų metų gruodžio 1 d.

15.1.1. Šiuo atveju Savivaldybės administracijos direktorius neįvykdė Taisyklių 5 punkto reikalavimų ir nepatvirtino valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių sąrašo. Nei Taisyklėse, nei Savivaldybės tarybos įsakyme, kuriuo tvirtinamos Taisyklės, nėra nurodyta, kad iki Savivaldybės administracijos direktorius patvirtins atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių sąrašą, būtų vadovaujamosi Taisyklių 5 punkte nurodytu pavyzdinių atvejų sąrašu. Taigi, Savivaldybė nepagrįstai vadovaujasi Taisyklėse pateiktais galimų atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių pavyzdžiais (pažymos 6.1 papunktis).

Pastebėtina, kad, kaip nustatyta šio tyrimo metu, Savivaldybė, planuodama valdytojų planinius patikrinimus vadovaujasi tik vienu pavyzdiniu kriterijumi, t. y. valdytojo veikla netikrinta 5 metus (pažymos 6.3.1 papunktis).

Taigi, Savivaldybei nepatvirtinus išsamaus valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių sąrašo, Savivaldybė nepagrįstai visa apimtimi nevykdo jai teisės aktais priskirtų funkcijų valdytojų veiklos priežiūros klausimais, netaiko kitų galimų valdytojų atrankos planiniams patikrinimams kriterijų.

15.1.2. Nagrinėjamu atveju Savivaldybė yra patvirtinusi ir paskelbusi 2020–2023 m. daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinio patikrinimo sąrašus (2019 m. valdytojų planinių patikrinimų planas nebuvo patvirtintas, o nepatvirtinimo priežastys šio tyrimo metu nebuvo paaiškintos; pažymos 6.3.1 papunktis), kurie pagal turinį atitinka Taisyklių 5 punkte numatytus Planinių valdytojų veiklos patikrinimų planus.

Pažymėtina, kad 2020–2023 m. daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinio patikrinimo sąrašai paskelbti nesilaikant Taisyklių 6 punkte nustatyto termino, t. y. ateinantiems metams jie paskelbti vėliau nei iki einamųjų metų gruodžio 1 d. Savivaldybė planus (sąrašus) nepagrįstai tvirtina planuojamos veiklos metais ir nuo dviejų iki septynių mėnesių vėliau nei nustatyta Taisyklių 6 punkte (pažymos 6.3.1 papunktis). Savivaldybės 2024 m. valdytojų planinių patikrinimų planas iki 2024-03-01 dar nebuvo paskelbtas Savivaldybės interneto svetainėje (pažymos 6.6 papunktis), nors turėjo būti patvirtintas ir paskelbtas iki 2023 m. gruodžio 1 d. Įvertinus tai, galima teigti, kad Savivaldybė planinius valdytojų veiklos patikrinus planuoja formaliai, nesiekdama šios veiklos realių rezultatų.

Taigi, Savivaldybė netinkamai, aplaidžiai vykdo Taisyklių 5 ir 6 punktų reikalavimus, neužtikrina Savivaldybės veiklos aiškumo bei teisėtumo, skaidrumo principų reikalavimų tinkamo įgyvendinimo.

15.1.3. Šio tyrimo metu Savivaldybė pateikė Seimo kontrolierei prieštarinę informaciją, nes pripažinusi, kad pagal patvirtintus planinius valdytojų veiklos sąrašus patikrų nebuvo atlikta, kartu pateikė informaciją apie du atliktus valdytojų veiklos patikrinimus, kurie buvo suplanuoti atlikti 2021 ir 2022 metais (pažymos 6.2 papunktis).

Iš šio tyrimo metu gautų duomenų matyti, jog Savivaldybė per 5 metus galimai atliko tik du valdytojų veiklos planinius patikrinimus, nors pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais patvirtintus 2020-2023 m. valdytojų veiklos planinio patikrinimo sąrašus (planus) vien per 4 metus buvo suplanuota atlikti 70 tokių patikrinimų (pažymos 6.3.1 papunktis). Taigi, Savivaldybė visiškai nevykdė 2020 m., 2023 m. valdytojų veiklos planinių patikrinimų planų, beveik nevykdė 2021 ir 2022 metų valdytojų veiklos planinių patikrinimų planų, taigi, netinkamai vykdė jai VSĮ priskirtą daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją.

Pažymėtina ir tai, kad Savivaldybės interneto svetainėje skelbiant apie planuojamą tikrinti konkrečių valdytojų veiklą ir jų valdomus konkrečius daugiabučius namus, tačiau šių planų nevykdant, visuomenei suteikiami nepagrįsti lūkesčiai dėl galimos jų teisių apsaugos gyvenamojo daugiabučio namo valdymo klausimais.

Tai pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad Savivaldybė šio tyrimo metu nepateikė Seimo kontrolierės prašyto Savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų sąrašo (pažymos 6.3.1 papunktis), t. y. šio tyrimo metu negauti duomenys ne tik dėl Savivaldybės paskirtų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių, bet ir dėl daugiabučių namų savininkų bendrijų, jungtinės veiklos sutartimi administruojamų daugiabučių namų skaičiaus. Taigi, lieka neaiški Savivaldybės funkcijos vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę apimtis. Pastebėtina, kad Savivaldybė galimai tokio sąrašo, kuris galėtų būti valdytojų veiklos planinių patikrinimų efektyvaus planavimo pagrindu, nepagrįstai nesudaro.

15.2. Pagal Taisyklių 28 punktą, Savivaldybė pasibaigus kalendoriniams metams per 20 darbo dienų parengia ir Savivaldybės interneto svetainėje paskelbia metinę valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitą (toliau – Ataskaita), kurioje turi būti nurodytas suplanuotų ir atliktų

patikrinimų skaičius, tikrinti valdytojai, nustatyti valdytojų veiklos pažeidimai, pritaikytos poveikio priemonės (pažymos 10.5 papunktis).

Šiuo atveju pažymėtina, kad, kaip buvo nustatyta šio tyrimo metu, Savivaldybė nerengia ir neskelbia Taisyklėse nustatytų 2020–2023 metų Ataskaitų (pažymos 6.4 papunktis), taigi, Savivaldybė nevykdo Taisyklių 28 punkto reikalavimų. Savivaldybė, viešai neskelbdama Ataskaitų, taip pat nesilaiko veiklos teisėtumo, skaidrumo ir viešumo principų reikalavimų, galimai slepia nuo visuomenės savo neveiklumą, aplaidų jai priskirtų funkcijų vykdymą, nevykdant patvirtintų metinių valdytojų planinių patikrinimų planų.

16. Dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos neplaninių patikrinimų

16.1. Vadovaujantis Taisyklių 16 punktu, neplaninis valdytojo veiklos patikrinimas gali būti atliekamas Savivaldybei gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai (neplaninis patikrinimas pradedamas Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu). Savivaldybė, gavusi patalpų savininko skundą, jį turi įvertinti ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priimti sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusių asmenį (Taisyklių 17 punktas). Savivaldybė 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 (Taisyklių 19 punktas; pažymos 10.5 papunktis).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatais (pažymos 10.1 papunktis), ši ministerija formuoja valstybės politiką gyvenamųjų pastatų valdymo, priežiūros ir atnaujinimo (modernizavimo) srityse, organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja šios politikos įgyvendinimą, rengia Vyriausybei pasiūlymus dėl gyvenamųjų pastatų valdymo, priežiūros ir atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir kt.

Vadovaujantis VSĮ (pažymos 9.1 papunktis), CK (pažymos 9.4 papunktis), Taisyklių (pažymos 10.5 papunktis) reikalavimais bei atsižvelgus į kompetentingos institucijos – Aplinkos ministerijos – pateiktą motyvuotą nuomonę (pažymos 7 punktas), pažymėtina, kad gavusi prašymą, skundą, Savivaldybė paprastai privalo pradėti neplaninį patikrinimą pagal kreipimosi turinį, neplaninio patikrinimo turinys neapsiriboja planinio patikrinimo turiniu. Savivaldybė neplaninio patikrinimo metu turi įgaliojimus tikrinti visų valdytojų pareigų (veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, dėl kurių skundžiamasi arba, dėl kurių vykdymo atitikties teisės aktų reikalavimams kyla pagrįsti įtarimai) vykdymo tinkamumą.

16.2. Savivaldybės pateiktais šio tyrimo metu duomenimis, ji per penkerius metus pradėjo tik 5 neplaninius valdytojų veiklos patikrinimus dėl 3 valdytojų (UAB „C“, UAB „A ir Bendrijos; Savivaldybė nepagrįstai teigia, kad dėl 4 valdytojų; iš jų du kartus dėl to paties valdytojo – Bendrijos – dėl to paties objekto – Namo – atžvilgiu; du kartus dėl valdytojo – UAB „A“ – dėl skirtingų objektų; pažymos 6.3.2 papunktis), iš viso tik dėl 4 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo atitikties teisės aktų reikalavimams. Pažymėtina, kad paskutinis valdytojo veiklos patikrinimas buvo pradėtas ne Savivaldybės iniciatyva, bet tuometei Seimo kontrolierei M. Vainiutei išnagrinėjus pareiškėjos N. B. skundą ir Savivaldybės administracijos direktoriui pateikus rekomendaciją 2023 m. vasario 22 d. pažymoje Nr. 4D-2022/2-1399 (šios pažymos 5.2 papunktis).

Vadovaujantis Taisyklių 16 punktu (pažymos 10.5 papunktis), neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas ne tik Savivaldybei gavus patalpų savininko skundą, bet ir kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo

veiklą, nuostatomis arba siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai.

Kaip nustatyta šio tyrimo metu, 4 neplaninių patikrinimų atvejais buvo nustatyti valdytojų veiklos trūkumai (pažymos 6.3.2 papunktis), tačiau šio tyrimo metu nepateikti duomenys apie tai, kad Savivaldybė savo iniciatyva, vadovaudamasi Taisyklių 16 punkto reikalavimais, būtų pradėjusi kartotinius patikrinimus, siekdama nustatyti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai.

Be to, atkreiptinas dėmesys į tai, kad Savivaldybė nepateikė Seimo kontrolierės prašytų duomenų apie gautus skundus dėl kiekvieno valdytojo veiklos (kartu su Savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų sąrašu; pažymos 6.3 papunktis), taip pat nenurodė, jog tokių skundų nebuvo gauta, todėl nėra galimybės objektyviai įvertinti, ar pagrįstai Savivaldybė per 5 metus pradėjo tik 5 valdytojų veiklos neplaninius patikrinimus pagal prašymų, skundų turinį.

Atsižvelgus į tai, kad Savivaldybės teritorijoje dirbantys valdytojai galimai administruoja šimtus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų (pažymos 6.3.1 papunktis), o Savivaldybė per metus vidutiniškai atlieka vieną neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą, kyla abejonių dėl Savivaldybės veiklos atitikties teisės aktų reikalavimams neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų pradėjimo ir vykdymo visa teisės aktuose nustatyta apimtimi klausimais.

16.3. Savivaldybė, šio tyrimo metu aiškindama, kodėl nepradėjo neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal pareiškėjos A. R. prašymų turinį (pažymos 6.5 papunktis), nurodė, kad neplaninis patikrinimas nebuvo pradėtas vadovaujantis Taisyklių 19 punktu, kai skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. Savivaldybės nuomone, Savivaldybės „kontrolės apimtyje nėra numatyta tikrinti kaip bendrojo naudojimo objektų administratorius atlieka bendrųjų patalpų priežiūrą“. Savivaldybė paaikškino, kokių Administratoriaus funkcijų vykdymo patikrinimus, jos nuomone, ji įgaliota atlikti (pažymos 6.5 papunktis).

Šiuo atveju kartotinai pabrėžtina, kad Savivaldybė, vadovaudamasi VSĮ 6 straipsnio 42 punktu, CK 4.83 straipsnio 3 dalimi ir Taisyklėmis, neplaninio patikrinimo metu turi įgaliojimus tikrinti visų valdytojų pareigų (veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, dėl kurių skundžiamasi arba, dėl kurių vykdymo atitikties teisės aktų reikalavimams kyla pagrįsti įtarimai) vykdymo tinkamumą. Be to, atsižvelgtina ir į tai, kad remiantis LVAT praktika (pažymos 12 punktas), Savivaldybė bet koku būdu gavusi informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją teisės aktų nustatytu būdu.

Tuometė Seimo kontrolierė A. Vainiutė 2023 m. birželio 15 d. pažymoje Nr. 4D-2023/2-347 pateikė išsamius argumentus, kodėl nagrinėtu atveju, vadovaujantis teisės aktų reikalavimais, turi būti atliktas Administratoriaus veiklos Namų bendrojo naudojimo patalpų priežiūros klausimais neplaninis patikrinimas (pažymos 5.1 papunktis), todėl šio tyrimo metu minėti argumentai nebus kartojami.

Tačiau papildomai akcentuotina, kad Savivaldybė netinkamai taikė Taisyklių 19 punkto nuostatas 2023 m. birželio 15 d. pažymoje Nr. 4D-2023/2-347 nagrinėtu atveju, todėl manytina, kad šiuo atveju turėtų būti tikrinama, kaip Administratorius vykdo pagrindinį uždavinį administruoti Namų bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti Namų butų ir kitų patalpų savininkų su bendraja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, vykdant funkciją organizuoti Namų techninę priežiūrą (pažymos 10.2 papunktis).

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad tikrinant, kaip vykdoma statinio techninė priežiūra, vadovaujantis Reglamento 108 punktu (pažymos 10.4 papunktis), turi būti nustatoma, ar statinys naudojamas pagal paskirtį, ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų ir kt., nustatoma, ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų. Taigi, atliekant Administratoriaus veiklos Namų techninės priežiūros klausimais neplaninį patikrinimą taip pat turėtų būti patikrinta, ar Namai, jo bendrojo naudojimo patalpos naudojamos pagal paskirtį

(pvz., metalo sandėliavimo ar pan. atveju), ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų ir kt. dokumentų, jei juos turėti privaloma, ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų (pvz., dėl įstatytų papildomų durų).

Savivaldybė ir šio tyrimo metu kartotinai neatsižvelgė į Seimo kontrolierės prašymą atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą pagal pareiškėjos A. R. prašymų turinį (pažymos 4 punktas).

Savivaldybė vietoj neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal pareiškėjos prašymų turinį įsipareigojo 2024 metais atlikti planinį Administratoriaus veiklos patikrinimą. Pažymėtina, kad, kaip buvo konstatuota pirmiau, iki šiol šis Savivaldybės įsipareigojimas nėra įvykdytas, nėra nustatyta tvarka paskelbtas valdytojų veiklos planinių patikrinimų 2024 metais planas (pažymos 6.6 papunktis).

Atsižvelgus į tai, kad planinių ir neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų turinys skiriasi (neplaninių patikrinimų turinys gali būti platesnis nei nustatytas Taisyklių 12 punkte planinių patikrinimų turinys), konstatuotina, kad atliekant planinį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Taisyklių 12 punkte nustatytą šių patikrinimų turinį, nebūtų patikrintos pareiškėjos A. R. prašymuose nurodytos Administratoriaus veiklos prižiūrint Namų bendrojo naudojimo objektus, vykdamas statinio naudojimo priežiūrą, aplinkybės, todėl turi būti atliktas Administratoriaus veiklos neplaninis patikrinimas pagal pareiškėjos A. R. prašymų turinį.

16.4. Vadovaujantis Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 14 straipsniu (pažymos 9.2 papunktis), bendrijos pirmininką renka ir iš pareigų atšaukia visuotinis susirinkimas bendrijos įstatuose nustatyta tvarka 3 metų laikotarpiui, jeigu bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 12 mėnesių nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos, ne mažiau kaip ketvirtadalis bendrijos narių turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo, vadovaujantis Civilinio kodekso ketvirtosios knygos XIV skyriumi. Kai bendrijos pirmininkas negali eiti savo pareigų, bendrijos įstatuose nustatyta tvarka šias pareigas gali laikinai, iki bus išrinktas naujas bendrijos pirmininkas, eiti vienas iš bendrijos narių. Savivaldybė, vadovaudamasi šio įstatymo 27 straipsniu, turi teikti nemokamas konsultacijas bendrijų veiklos, bendrijų likvidavimo klausimais.

Šio tyrimo metu Savivaldybė pateikė informaciją, susijusią su tuometės Seimo kontrolierės M. Vainiutės 2023 m. vasario 22 d. pažymoje Nr. 4D-2022/2-1399 pateiktos rekomendacijos nagrinėjimu (pažymos 5.2 papunktis), t. y. kad 2023 metais pradėto neplaninio Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo metu Bendrijos pirmininkui buvo surašytas administracinio nusižengimo protokolas bei priimtas nutarimas administracinio nusižengimo byloje skirti asmeniui administracinę nuobaudą, Bendrijos pirmininkas sumokėjo paskirtą baudą bei atsistatydino iš einamų pareigų (pažymos 6.3.2 papunkčio 4 pastraipa).

Savivaldybė šio tyrimo metu nepateikė informacijos, kokių priemonių imtasi arba ketinama imtis, kad Bendrijos veikla atitiktų teisės aktų reikalavimus, t. y. kad Bendrijos įstatų nustatyta tvarka Bendrijos pirmininko pareigas laikinai, iki bus išrinktas naujas Bendrijos pirmininkas, eitų vienas iš Bendrijos narių, kad būtų nustatyta tvarka išrinktas naujas Bendrijos pirmininkas arba imtasi Bendrijos likvidavimo iniciatyvos ir pan. (pvz., Bendrijos narių, pareiškėjos N. B. konsultacija raštu Bendrijos veiklos organizavimo, Bendrijos pirmininko išrinkimo, pavadavimo, Bendrijos likvidavimo, administratoriaus skyrimo klausimais).

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Bendrijai išsprendus Bendrijos pirmininko išrinkimo, pavadavimo klausimą turėtų būti atliktas (baigtas) Bendrijos valdymo organų veiklos neplaninis patikrinimas, kaip buvo rekomenduota Seimo kontrolierės 2023 m. vasario 22 d. pažymoje Nr. 4D-2022/2-1399 (pažymos 5.2 papunktis).

17. Apibendrinus pirmiau pateiktas išvadas (pažymos 15–16 punktai) konstatuotina, kad Savivaldybės pareigūnai pastaruosius penkerius metus netinkamai – ne visa apimtimi ir nesilaikydami teisės aktų reikalavimų – įgyvendina jiems įstatymų (VSI, CK) priskirtą daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių (kitų valdytojų) veiklos priežiūros ir kontrolės



funkciją: nevykdo Taisyklių 5, 6, 16, 28 punktų reikalavimų, organizuojant planinius valdytojų veiklos patikrinimus (numatydama planinius patikrinimus, netaiko visų galimų planavimo atrankos kriterijų; ne teisės aktuose nustatytu laiku paskelbia arba iš viso neskelbia (2019 m., 2024 m.) valdytojų planinių patikrinimų planų; nėra sudariusi Savivaldybės teritorijoje veikiančių valdytojų sąrašų; nevykdo paskelbtų planų; neskelbia planinių patikrinimų ataskaitų), taip pat netinkamai taiko Taisyklių 19 punkto reikalavimus, imdamosi neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų (be kita ko, per penkerius metus atlikti tik 3 valdytojų ir 4 objektų neplaninius patikrinimus, neatliktas neplaninis patikrinimas pagal Seimo kontrolierės pažymoje konstatuotus administratoriaus veiklos pažeidimus). Tokiais veiksmais (neveikimu) Savivaldybė neužtikrina tinkamo bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės), gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, skaidrumo ir kt.), taip pat ir pagrindinių vietos savivaldos principų (teisėtumo, veiklos viešumo ir skaidrumo) reikalavimų įgyvendinimo, ir taip sudaro prielaidas pažeisti viešąjį interesą, kad daugiabučiai namai bus tinkamai eksploatuojami ir išsaugomi, taip pat nesudaro prielaidų užtikrinti, kad butų ir kitų patalpų savininkai gautų kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu šis tyrimas dėl Savivaldybės veiklos vykdant valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją pripažintinas pagrįstu.

### SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

18. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia savo iniciatyva pradėti tyrimą dėl Palangos miesto savivaldybės administracijos veiksmų (neveikimo) vykdant daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją pripažinti pagrįstu.

### SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

19. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14, 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja ***Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriui***:

19.1. patvirtinti ir Savivaldybės interneto svetainėje paskelbti valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių sąrašą (Seimo kontrolierei pateikti nuorodą dėl Savivaldybės administracijos direktoriaus atitinkamo įsakymo paskelbimo);

19.2. patvirtinti ir Savivaldybės interneto svetainėje paskelbti 2024 metų Planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą (Seimo kontrolierei pateikti nuorodą dėl šio plano Savivaldybės administracijos direktoriaus atitinkamo įsakymo paskelbimo);

19.3. parengti ir Savivaldybės interneto svetainėje paskelbti 2023 metų valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitą, kurioje turi būti nurodytas suplanuotų ir atliktų patikrinimų skaičius, tikrinti valdytojai, nustatyti valdytojų veiklos pažeidimai, pritaikytos poveikio priemonės (Seimo kontrolierei pateikti nuorodą dėl šios Ataskaitos paskelbimo);

19.4. informuoti, kokių priemonių imtasi, kad:

1) daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcija būtų vykdoma visa teisės aktuose nustatyta apimtimi (patikrinimai planuojami, neplaniniai patikrinimai pradedami vadovaujantis ne vienu kriterijumi, pagrindu, o visais teisės aktuose nustatytais, neplaniniai patikrinimai būtų vykdomi dėl visuose teisės aktuose nustatytų valdytojų funkcijų vykdymo tinkamumo ir kt.),

2) Planiniai valdytojų veiklos patikrinimų planai būtų tvirtinami ir skelbiami nustatytu terminu;

3) būtų vykdomi patvirtinti metiniai valdytojų veiklos patikrinimų planai;

4) nustatyta tvarka ir laiku būtų atsiskaitoma už šių planų vykdymą, skelbiamos Ataskaitos;

19.5. kartotinai – atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą pagal pareiškėjos A. R. prašymų turinį (rekomendacija tęsti Administratoriaus veiklos kontrolę buvo pateikta Seimo kontrolierės 2023 m. birželio 15 d. pažymoje Nr. 4D-2023/2-347) (pareiškėjai pateikiant informaciją apie patikrinimo rezultatus, Seimo kontrolieriui – valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją ir atsakymo Pareiškėjai kopiją);

19.6. suteikti raštu konsultaciją Bendrijos nariams, pareiškėjai N. B. (Seimo kontrolierės 2023 m. vasario 22 d. pažyma Nr. 4D-2022/2-1399) dėl daugiabučių namų savininkų bendrijos „E“ veiklos organizavimo, Bendrijos pirmininko išrinkimo, pavadavimo, Bendrijos likvidavimo, administratoriaus skyrimo klausimais;

19.7. Bendrijai išsprendus Bendrijos pirmininko išrinkimo, pavadavimo klausimą atlikti (baigti) Bendrijos valdymo organų veiklos neplaninį patikrinimą, kaip buvo rekomenduota Seimo kontrolierės 2023 m. vasario 22 d. pažymoje Nr. 4D-2022/2-1399 (pareiškėjai N. B. pateikiant informaciją apie patikrinimo rezultatus, Seimo kontrolieriui – valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją); Bendrijai neišsprendus klausimo dėl Bendrijos primininko išrinkimo, pavadavimo – informuoti Seimo kontrolierę, kokių priemonių imtasi arba ketinama imtis, kad daugiabučio namo naudojimas, priežiūra, bendrojo naudojimo objektų administravimas atitiktų teisės aktų reikalavimus.

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

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė