



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL TYRIMO SEIMO KONTROLIERĖS INICIATYVA

2024-08-29 Nr. 4D-2024/2-349
Vilnius

TYRIMO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2024 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. 4D-2024/2-349 savo iniciatyva pradėjo tyrimą dėl Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste – Savivaldybė) galimai netinkamos veiklos (neveikimo), vykdant jai priskirtas funkcijas, susijusias su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole bei statinių naudojimo priežiūra.

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 tyrimą pradeda atsižvelgusi į tai, jog Seimo kontrolierių įstaigoje buvo gautas M. L. skundas Nr. 4D-2024/2-108, kuriame pareiškėja skundėsi dėl daugiabučio namo, esančio <...>, Šalčininkų rajone, (toliau citatose ir tekste – Namai) bendrojo naudojimo objektų valdytojo – jungtinės veiklos sutartimi (toliau citatose ir tekste – JVS) įgalioto asmens (toliau citatose ir tekste – Įgaliotinis) netinkamos veiklos, prižiūrint Namų techninę būklę, neteikiant informacijos ir kt., bei Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo), galimai nevykdant Įgaliotinio veiklos priežiūros.

Seimo kontrolierė, 2024 m. vasario 12 d. raštu Nr. 4D-2024/2-108/3D-348 atsisakiusi nagrinėti skundą, kaip nagrinėtiną kitoje institucijoje – teisme arba Savivaldybėje, rekomendavo Savivaldybei pateikti pareiškėjai motyvuotą atsakymą, taip pat: „3.1. informuoti, ar Pareiškėja yra kreipusis į Savivaldybę Skunde nurodytais klausimais, t. y. dėl netinkamos Namų techninės būklės, JVS sudarymo, Įgaliotinio veiklos; jeigu taip – kokių statinio naudojimo priežiūros, Įgaliotinio veiklos kontrolės veiksmų ėmėsi Savivaldybė pareiškėjos nurodytoms problemoms spręsti, jeigu nesiėmė – nurodyti priežastis; 3.2. informuoti, kada paskutinį kartą buvo atliktas Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimas (Seimo kontrolierei pateikti patikrinimo akto kopiją), kokie jo rezultatai; atlikti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą pagal Skundo turinį; patikrinti JVS sudarymo, Įgaliotinio išrinkimo, pareiškėjos ir kitų Namų patalpų savininkų informavimo apie JVS sudarymo iniciatyvą aplinkybių atitiktį teisės aktų reikalavimams; pareiškėją informuoti apie patikrinimo rezultatus (Seimo kontrolierei pateikti patikrinimo akto kopiją); 3.3. informuoti, kada paskutinį kartą buvo atlikta Namų (statinio) naudojimo priežiūra, surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas (Seimo kontrolierei pateikti patikrinimo akto kopiją), kokie pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatai; atlikti Namų (statinio) naudojimo priežiūrą, nustatyti Namų techninę būklę, prireikus, pateikti reikalavimus Namų techniniam prižiūrėtojui, kontroliuoti jų vykdymą; Pareiškėją informuoti apie patikrinimo rezultatus (Seimo kontrolierei pateikti patikrinimo akto kopiją); 3.4. informuoti, kokių priemonių Savivaldybė imsis dėl Namų techninės būklės problemų (stogo, elektros, vandentiekio ir kt.) sprendimo.“

Savivaldybė, atsakydama Seimo kontrolierei, 2024 m. kovo 14 d. raštu Nr. S-(5.17 E)-1030 pateikė atsakymą pareiškėjai, tačiau nustatyta tvarka nepradėjo ir neatliko neplaninio valdytojo

veiklos patikrinimo pagal pareiškėjos skundo turinį (dėl JVS sudarymo patikrino NTR duomenis, nepatikrino Įgaliotinio išrinkimo, pareiškėjos ir kitų Namų patalpų savininkų informavimo apie JVS sudarymo iniciatyvą aplinkybių atitikties teisės aktų reikalavimams).

Savivaldybė pažymėjo, kad „planuoja organizuoti neplaninį patikrinimą pagal aukščiau išvardytas kontrolės ir priežiūros taisykles dėl Namų priežiūros vykdymo bei surašyti patikrinimo aktą“, taigi, kyla neaiškumų, ar Savivaldybė atskiria dvi jos funkcijas (valdytojų veiklos kontrolės ir statinių naudojimo priežiūros) ir ar jas tinkamai vykdo.

Be to, Savivaldybė neinformavo, kada paskutinį kartą buvo atlikta Namų (statinio) naudojimo priežiūra, surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas, kokie pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatai; neatliko Namų (statinio) naudojimo priežiūros, nenustatė Namų techninės būklės ir pan.

Iš Savivaldybės pateiktos informacijos, kad „Namas šiuo metu neturi „avarinės būklės“ statuso, kadangi nėra statybos inžinieriaus eksperto pasirašyto akto“, gali kilti abejonių dėl Namų būklės atitikties teisės aktų reikalavimams. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolierės rekomendaciją informuoti, kokių priemonių ji imsis dėl Namų techninės būklės problemų (stogo, elektros, vandentiekio ir kt.) sprendimo, galimai nurodė ne Savivaldybės veiksmus, o tai, kad „buvo Namų administratorius UAB „A“ nuolat organizuodavo daugiabučio namų butų savininkų susirinkimus dėl Namų techninės būklės [...], tačiau sprendimai vis nebuvo priimami, kadangi pritrūkdavo balsų daugumos, t. y. 50 proc.+1 balsas.“

Pirmiau nurodyta informacija sudaro prielaidas kilti abejonėms, kad Savivaldybė galimai nepagrįstai delsia atlikti Įgaliotinio veiklos neplaninį patikrinimą pagal pareiškėjos skundo turinį nustatyta tvarka, galimai nevykdo Namų, kaip statinio, naudojimo priežiūros, taip pat nepagrįstai neatlieka ir kitų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos kontrolės, priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros.

2. Tyrimo tikslas – nustatyti, ar 2020–2024 metais Savivaldybė tinkamai vykdė (vykdo) jai priskirtas funkcijas, susijusias su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole bei statinių naudojimo priežiūra.

TYRIMAS IR IŠVADOS

3. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, 2024 m. balandžio 25 d. raštu kreipėsi į Savivaldybę, prašydama informuoti: kiek Savivaldybės teritorijoje yra daugiabučių namų; pateikti motyvuotus paaiškinimus, informaciją dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės: kiek Savivaldybės teritorijoje yra daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų, kiek iš jų yra Savivaldybės paskirtų administratorių, bendrijų, Įgaliotinių; kada 2020–2024 metais buvo atlikti kiekvieno valdytojo veiklos planiniai patikrinimai, kokie jų rezultatai (kartu Seimo kontrolierei pateikti valdytojų veiklos patikrinimų aktus), ar Savivaldybės rekomendacijos įgyvendintos, jeigu neįgyvendintos – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti; kiek skundų 2020–2024 metais buvo gauta dėl valdytojų veiklos, kiek atvejų pagal šių skundų turinį buvo atlikti neplaniniai valdytojų veiklos patikrinimai, kokie jų rezultatai (kartu Seimo kontrolierei pateikti valdytojų veiklos patikrinimų aktus), ar Savivaldybės rekomendacijos įgyvendintos, jeigu neįgyvendintos – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti; nurodyti motyvuotas priežastis kiekvienu atveju, kai nebuvo pradėtas neplaninis patikrinimas pagal 2020–2024 metais gautą skundą dėl valdytojo veiklos, pateikti Savivaldybės motyvuotų (Savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, Įgaliotinių ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių nuostatomis ir faktinėmis aplinkybėmis) sprendimų nepradėti neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų kopijas, pranešimų apie priimtus sprendimus asmenims, pateikusiems skundus, kopijas (jeigu tokie sprendimai nebuvo priimti – nurodyti motyvuotas priežastis); ar Savivaldybės administracijos direktorius yra patvirtinęs kriterijus, pagal

kuriuos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos patikrinimai įtraukiami į metų planinių patikrinimų grafiką; ar Savivaldybė patvirtino 2020–2024 metų planinių valdytojų veiklos patikrinimų planus; apie 2020–2024 metų planinių valdytojų veiklos patikrinimų planų vykdymo rezultatus, suplanuotų ir atliktų patikrinimų skaičių; tuo atveju, jeigu konkretus suplanuotas patikrinimas nebuvo atliktas, paaiškinti priežastis; ar Savivaldybė yra parengusi ir paskelbusi 2020–2023 metų metines valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitas; kodėl galimai nebuvo pradėtas neplaninis Įgaliotinio Namų atžvilgiu patikrinimas pagal pareiškėjos skundo turinį; pateikti motyvuotą Savivaldybės sprendimą dėl neplaninio Įgaliotinio Namų atžvilgiu patikrinimo atlikimo (neatlikimo) pagal pareiškėjos skundo turinį; jeigu toks patikrinimas buvo atliktas, pateikti Seimo kontrolierei valdytojo veiklos patikrinimo akto kopiją, Savivaldybės rašto pareiškėjai apie patikrinimo rezultatus kopiją; pateikti motyvuotus paaiškinimus, informaciją dėl daugiabučių namų (statinių) naudojimo priežiūros: kiek daugiabučių namų (statinių) naudojimo priežiūros patikrinimų 2020–2024 metais buvo atlikta ir dėl kiek daugiabučių namų; kiek statinių naudojimo priežiūros patikrinimų buvo atlikta Savivaldybės iniciatyva vykdant pareigą statinių naudojimo priežiūrą atlikti ne rečiau kaip vieną kartą per metus, kiek – pagal gautus skundus dėl netinkamos statinio techninės priežiūros; kiek statinių naudojimo priežiūros patikrinimų buvo atlikta dažniau nei vieną kartą per metus, kai tokį sprendimą priėmė Savivaldybė, kai įvyko naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, yra prielaidų, kad stichinių nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeisti esminiai statinio reikalavimai, kai gautas skundas dėl netinkamos statinio techninės priežiūros; kokie daugiabučių namų (statinių) naudojimo priežiūros patikrinimų 2020–2024 metais rezultatai, ar visi Savivaldybės reikalavimai buvo įvykdyti, koks procentas reikalavimų kiekvienais metais buvo neįvykdytas, kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti (jeigu nesiėmė – nurodyti motyvuotas priežastis); kas šiuo metu vykdo Namų techninio prižiūrėtojo funkcijas; kartotinai – kada paskutinį kartą Savivaldybė atliko Namų (statinio) naudojimo priežiūrą, surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Seimo kontrolierei – pateikti akto kopiją), kokie akte pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatai; jeigu 2024 m. nebuvo atlikta Namų (statinio) naudojimo priežiūra, surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas, patikrinti ir nustatyti, kokia šiuo metu Namų techninė būklė, ar ji atitinka teisės aktų reikalavimus (Seimo kontrolierei – pateikti statinio techninės priežiūros patikrinimo akto kopiją); kartotinai – kokių priemonių Savivaldybė imsis dėl galimų Namų techninės būklės problemų (stogo, elektros, vandentiekio ir kt.) sprendimo (pvz., pateikė, pateiks reikalavimus Namų techniniam prižiūrėtojui dėl remonto būtinumo ir kt.), jeigu nesiims – nurodyti motyvuotas priežastis, kartu motyvuotai paaiškinti, ar visoms nustatytoms Namų techninės būklės problemoms spręsti būtinas Namų bendraturčių sprendimas, ar konkrečius Namų techninės būklės trūkumus privaloma šalinti nedelsiant be Namų bendraturčių pritarimo ir kt.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

4. Iš Savivaldybės pateiktos informacijos, dokumentų bei paaiškinimų nustatyta:

4.1. *Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės:*

4.1.1. „Savivaldybės teritorijoje šiuo metu yra du daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų valdytojai, kuriuos, remdamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu [toliau citatose ir tekste – CK], paskyrė Savivaldybė, kadangi daugiabučiai namai nebuvo pasirinkę jokios valdymo formos. Savivaldybės teritorijoje veiklą vykdo UAB „B“ bei UAB „A“, abi įmonės priklauso Savivaldybei.

Šiuo metu Savivaldybės teritorijoje yra iš viso 393 daugiabučiai gyvenamieji namai, iš jų: 43 įkurtos bendrijos, 157 daugiabučius gyvenamuosius namus administruoja UAB „B“, 26 daugiabučius gyvenamuosius namus administruoja UAB „A“. Šiuo metu pagal turimus duomenis yra sudarytos 156 JVS, 2 daugiabučių namų gyventojai dar sprendžia klausimą dėl namo valdymo formos pasirinkimo, viename iš jų likviduota bendrija. 9 daugiabučius gyvenamuosius namus valdo vienas savininkas, 1 daugiabutis gyvenamasis namas šiuo metu yra nebaigtos statybos.“

„Visa turima daugiabučių gyvenamųjų namų duomenų informacija buvo atnaujinta bei patobulinta 2022 m. Peržvelgus visą daugiabučių namų valdymo informaciją konstatuotas faktas, jog didžioji dalis daugiabučių namų savininkų vis dar neapsisprendę ir nepasirinkę jokio namų valdymo būdo.“

4.1.2. „Siekiant užtikrinti daugiabučių namų priežiūrą, buvo paskelbtas viešas konkursas, tačiau Savivaldybė negavo paraiškų / prašymų dėl daugiabučių namų administravimo. Informacija buvo skelbiama ir prieinama viešai. Neatsiradus pageidaujančių įmonių administruoti daugiabučius namus, Savivaldybė, vadovaudamasi CK 4.84 straipsnio 1 dalimi bei remdamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, direktoriaus įsakymais paskyrė administratorius: 2022 m. rugsėjo 6 d. įsakymas Nr. DĮV-1189 „Dėl UAB „B“ skyrimo daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi“ (pridedamas), 2022 m. rugsėjo 6 d. įsakymas Nr. DĮV-1188 „Dėl UAB „A“ skyrimo daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi“ (pridedamas).“

4.1.3. „Savivaldybė imasi visų priemonių užtikrinti sklandų daugiabučių gyvenamųjų namų valdymą, 2024 metais yra suplanavusi atlikti 20 planinių patikrinimų. 2022 m. pradžioje buvo atnaujintas visų esamų Savivaldybės teritorijoje daugiabučių gyvenamųjų namų sąrašas, kuris vėliau buvo patikslintas.

Savivaldybės taryba priėmė šiuos sprendimus:

2021 m. gruodžio 2 d. sprendimas Nr. T-736 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimo Nr. T-373 „Dėl Šalčininkų rajono 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 taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ (toliau – Taisyklės) [...].

Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai:

[...] 2024 m. gegužės 22 d. įsakymas Nr. DĮV-(3.1 E)-369 „Dėl planuojamų tikrinti 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 sąrašo sudarymo kriterijų, veiklos patikrinimų tvarkos ir trukmės nustatymo“ (pridedama);

2024 m. gegužės 23 d. įsakymas Nr. DĮV-(3.1 E)-373 „Dėl 2024 m. planuojamų tikrinti daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių planinių kompleksinių patikrinimų grafiko patvirtinimo“ (pridedama).

Visi savivaldybės direktoriaus įsakymai yra paskelbti Savivaldybės svetainėje <https://salcininkai.lt/daugiabuciu-gyvenamuju-namu-valdytoju-veiklos-tikrinimo-teises-aktai/1847>“.

4.1.4. „2023–2024 m. buvo gauti skundai tik dėl vieno daugiabučio gyvenamojo namo iš vienos pareiškėjos L. M.

2023 m. vasario 23 d. Savivaldybė gavo prašymą / skundą Nr. G-(5.14 Mr)-1315 dėl Namų bendrųjų patalpų koridoriaus apšvietimo, kuris buvo nutrauktas elektros tiekėju sprendimu, kadangi gyventojai nemokėjo už bendrųjų patalpų apšvietimą. Daugiabutis Namas dar prieš daugiabučių namų valdytojo paskyrimą buvo prižiūrimas neūkiškai, kadangi gyventojai vengia pripažinti, jog už statinių priežiūrą yra atsakingi patys daugiabučio (statinio) naudotojai, kadangi tai yra jų nekilnojamas turtas už kurio nepriežiūrą yra numatoma atsakomybė. CK 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio valdytojas atstovauja butų ir kitų patalpų savininkų interesus bei veikia tik pagal turimus įgaliojimus. Savo turtine nuosavybe disponuoja patys savininkai. Į aukščiau pateiktą skundą buvo sureaguota bei nuvykta į vietą, jame dalyvavo ir Namų tuometinis administratorius UAB „A“.

2023 m. kovo 9 d. Savivaldybė gavo prašymą / skundą Nr. G-(5.14 Mr)-1679 dėl Namų bendrųjų patalpų koridoriaus apšvietimo bei besikaupiančio vandens Namų rūsyje, šiuo klausimu

Savivaldybė sureagavo bei nuvyko į vietą su tuometiniu administratoriumi UAB „A“, situacijos sprendimas reikalavo finansinių lėšų, Namų gyventojai vengė spręsti kilusią problemą nenorėjo spręsti.

Daugiabučio namo administratorius buvo raginamas spręsti situaciją, šaukti susirinkimus bei patvirtinti situacijos sprendinius susirinkime. Savivaldybės žiniomis buvo surengti 4 susirinkimai. 2024 m. sausio 23 d. Savivaldybė gavo persiūtą raštą pagal kompetenciją iš Lietuvos Respublikos Prezidento kanceliarijos Nr. G-(5.14 MR)-551 „Dėl L. M. kreipimosi“ į kurį atsakyta raštu. 2024 m. sausio 30 d. Savivaldybė gavo persiūtą raštą pagal kompetenciją iš Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Nr. G-(5.14 MR)-731 „Dėl L. M. kreipimosi persiuntimo“ į kurį atsakyta raštu. 2024 m. vasario 14 d. Savivaldybė gavo siunčiamąjį raštą iš Lietuvos Respublikos Seimo kontrolės Nr. G (5.14 Mr.)-1177 „Dėl L. M. kreipimosi“ į kurį atsakyta raštu.“

4.1.5. „Pažymėtina, jog Namų butų ir kitų patalpų savininkai patys laisvai nubalsavo dėl JVS sudarymo bei pagal CK 4.85 straipsnio 9 dalį, turi 6 mėnesių ieškinio senaties terminą apskūsti šį butų savininkų sprendimą sudaryti JVS.

Dėl minėtos situacijos Savivaldybė 2024 m. kovo 6 d. gavo iš UAB „A“ atsakomąjį raštą Nr. G- (5.14)-1714 [...] (pridedama), kuriame yra paaiškinta visa Namų susirinkimų ir sprendimų chronologija.“

4.1.6. „Savivaldybės žiniomis patikrinus valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto duomenis, nustatyta, kad Namų JVS įgaliota yra aukščiau pateiktų skundų pareiškėja L. M., kuri nuo 2024 m. balandžio 22 d. vykdo Namų bendrųjų patalpų valdymą bei priežiūrą (pridedama).“

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2024 m. gegužės 29 d. išrašo duomenimis: „7. Juridiniai faktai: 7.1. Nustatytas bendrojo naudojimo objektų valdymas (sudaryta jungtinės veiklos sutartis) [...] Įregistravimo pagrindas: 2023-12-07 Jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis. 2024-04-10 Protokolas. Įrašas galioja: Nuo 2024-04-22 [...]“

„Savivaldybė yra susipažinusi su JVS sudarymo dokumentais. Įgaliotinis [L. M.] Namų savininkų butų ir kitų patalpų balsų dauguma sušauktame butų savininkų ir kitų patalpų susirinkime yra teisėtai išrinkta JVS įgaliotinė, kuri šiuo metu jau kreipėsi į Savivaldybę dėl finansinės paramos gavimo.“

4.1.7. Savivaldybės administracijos direktorius 2024 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. DĮV-(3.1 E)-369 „Dėl planuojamų tikrinti daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių sąrašo sudarymo kriterijų, veiklos patikrinimų tvarkos ir trukmės nustatymo“ patvirtino kriterijus, pagal kuriuos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų patikrinimai įtraukiami į metų planinių patikrinimų grafiką.“

4.1.8. „Savivaldybės administracijos direktorius 2024 m. gegužės 23 d. įsakymu Nr. DĮV-(3.1 E)-373 „Dėl 2024 m. planuojamų tikrinti daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių planinių kompleksinių patikrinimų grafiko patvirtinimo“ patvirtino 2024 m. planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą (pridedama).“

„Savivaldybės administracija 2024 m. yra suplanavusi 20 planinių valdytojų veiklos patikrinimų. Pirmieji patikrinimai bus atliekami III ketvirtį, apie jų rezultatus bus pranešta Lietuvos Respublikos Seimo kontrolei papildomai.“

4.1.9. „Šiuo metu jau yra paskelbtas 2024 m. planinių valdytojų veiklos patikrinimų planas, kuriuo remiantis bus atlikti suplanuoti namų valdytojų patikrinimai, po kurių bus pateikta Ataskaita.“

4.1.10. „2024 m. gegužės 27 d. Savivaldybė pradėjo Įgaliotinio veiklos neplaninį patikrinimą. L. M. išsiųstas raštas Nr. S-(5.17 E)-1974 „Dėl Įgaliotinio Namų valdymo neplaninio patikrinimo“. Šiame rašte nurodyta:

„[...] Savivaldybė atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierės 2024-04-25 gautą raštą Nr. G- (5.14 MR)-3060 „Dėl informacijos pateikimo“, informuoja apie Namų sudarytos

JVS Įgaliotinio veiklos L. M. neplaninio patikrinimo. [...]. Po atlikto patikrinimo bus surašytas naudojimo objektų valdytojo veiklos neplaninio patikrinimo aktas [...].“

4.1.11. „Per trumpą laiko tarpą nebuvo galimybės atlikti visų darbų, gavus pakartotinus skundus, buvo nutarta atlikti neplaninį patikrinimą.“ „Atsižvelgiant į aplinkybes, jog JVS buvo sudaryta dar nepraėjus 6 mėnesiams nuo sudarymo datos Savivaldybė nesuplanavo neplaninio patikrinimo bei remiantis objektyvumo kriterijais, nuo JVS sudarymo buvo praėjęs apie 2 mėnesių laiko tarpas, todėl neplaninis patikrinimas buvo planuotas atlikti vėliau, buvo duotas terminas Įgaliotiniui atlikti JVS reikalavimus.“

4.1.12. Savivaldybė šio tyrimo metu Seimo kontrolierei nepateikė atsakymų, paaiškinimų, informacijos dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos vykdymo šiais Seimo kontrolierės 2024 m. balandžio 25 d. rašto (pažymos 5 punktas) klausimais: kada 2020–2024 metais buvo atlikti kiekvieno valdytojo veiklos planiniai patikrinimai, kokie jų rezultatai (kartu Seimo kontrolierei pateikti valdytojų veiklos patikrinimų aktus), ar Savivaldybės rekomendacijos įgyvendintos, jeigu neįgyvendintos – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti (nepateikė nė vieno valdytojų veiklos patikrinimo akto); kiek skundų 2020–2022 metais buvo gauta dėl valdytojų veiklos, kiek atvejų pagal šių skundų turinį buvo atlikti neplaniniai valdytojų veiklos patikrinimai, kokie jų rezultatai (kartu Seimo kontrolierei pateikti valdytojų veiklos patikrinimų aktus), ar Savivaldybės rekomendacijos įgyvendintos, jeigu neįgyvendintos – kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti; nurodyti motyvuotas priežastis kiekvienu atveju, kai nebuvo pradėtas neplaninis patikrinimas pagal 2020–2024 metais gautą skundą dėl valdytojo veiklos, pateikti Savivaldybės motyvuotų sprendimų nepradėti neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų kopijas, pranešimų apie priimtus sprendimus asmenims, pateikusiems skundus, kopijas (jeigu tokie sprendimai nebuvo priimti – nurodyti motyvuotas priežastis); ar Savivaldybė patvirtino 2020–2023 metų planinių valdytojų veiklos patikrinimų planus, jeigu taip – pateikti nuorodas į jų paskelbimo Savivaldybės interneto svetainėje informaciją (jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis), apie 2020–2023 metų planinių valdytojų veiklos patikrinimų planų vykdymo rezultatus, suplanuotų ir atliktų patikrinimų skaičių; tuo atveju, jeigu konkretus suplanuotas patikrinimas nebuvo atliktas, paaiškinti priežastis; ar Savivaldybė yra parengusi ir paskelbusi 2020–2023 metų metines valdytojų priežiūros ir veiklos kontrolės ataskaitas, jeigu taip – pateikti nuorodas į jų paskelbimo Savivaldybės interneto svetainėje informaciją (jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis).

4.2. *Dėl statinių naudojimo priežiūros:*

4.2.1. „Per 2020–2024 m. Savivaldybė atliko 722 statinių naudojimo priežiūros patikrinimus. 2024 m. planinės patikros planuojamos antroje metų pusėje (pridedama). 702 patikrinimai buvo atlikti daugiabučių namų (pridedama).“

4.2.2. „Visi [...] statinių naudojimo priežiūros patikrinimai buvo atliekami planiškai, neeilinių techninių patikrinimų vykdyta nebuvo“, „Naudojamų statinių avarijų fiksuota nebuvo, taip pat nebuvo nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeistų esminių statinio reikalavimų.“

4.2.3. „Gavus prašymą-skundą, po pirminių apžiūrų, pateikus valdytojams žodinius nurodymus, visi pažeidimai buvo sutvarkyti, nebuvo poreikio vykti pakartotinių, neeilinių patikrinimų. Visiems valdytojams buvo siūlyta pasamdyti statinio techninį prižiūrėtoją.“

4.2.4. „Namas šiuo metu neturi techninio prižiūrėtojo.“

4.2.5. „Planinis statinio techninis patikrinimas buvo atliktas 2023-07-25. Namo (statinio) būklė buvo patenkinama (pridedama).“

Namo techninės priežiūros patikrinimo 2023 m. liepos 25 d. akte (registracijos numeris nenurodytas), be kita ko, pažymėta: „3. Apžiūrėjus daugiabutį gyvenamąjį namą jo konstrukciją ir inžinerinių sistemų būklė tokia: sienos-plytos – patenkinama, stogas – patenkinama, plokštės – būklė patenkinama, langai – patenkinamos būklės, įėjimo durys medinės – blogos būklės, elektros tinklai (laidai) – patenkinama, vandentiekio tinklai (vamzdynas) – patenkinama, šilumos tinklai – būklė patenkinama“, „REIKALAVIMAI: 1. Vadovaujantis Statybos įstatymo 41 str. pasamdyti techninį prižiūrėtoją. 2. Sutvarkyti dokumentus (gauti statinio techninį pasą, statinio techninės priežiūros žurnalus).“

4.2.6. „2024 m. birželio mėn. Savivaldybės komisija planuoja vykdyti neeilinę statinių priežiūros valdytojų patikrą Name.“

4.2.7. „Kadangi savininkai turi sudarę JVS, nustačius, kad Namu (statinio) būklė neatitinka nustatytų teisės aktuose reikalavimų, valdytojui bus surašytas administracinio nusižengimo protokolas.“

Jeigu po neeilinio techninės Namu (statinio) būklės patikrinimo „situacija nepasikeis ir Namu valdytojas liks neveiklus, Savivaldybė, vadovaudamasi aukščiau pateiktais Lietuvos Respublikos galiojančiais teisės aktais, spęs dėl galimybių priskirti Namui administruojančią įmonę, sušauks Namu butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą dėl Namu valdymo bei priežiūros, kadangi Namas yra valdomas neūkiškai.“

4.2.8. Savivaldybės 2024 m. kovo 7 d. rašte Nr. S-(5.17 E)-953, adresuotame Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai, ir jo prieduose pateikti šie duomenys apie 2023 metų statinių naudojimo priežiūros rezultatus: Reglamento reikalavimų nesilaikymas – 19 atvejų, iš jų – pateikti reikalavimai įgyvendinti 8 atvejais (nenurodyta, kokių priemonių imtasi, kad ir kiti reikalavimai būtų įgyvendinti).

4.2.9. Savivaldybė šio tyrimo metu Seimo kontrolierei nepateikė informacijos dėl daugiabučių namų (statinių) naudojimo priežiūros šiais klausimais: kokie daugiabučių namų (statinių) naudojimo priežiūros patikrinimų 2020–2022 ir 2024 metais rezultatai, ar visi Savivaldybės reikalavimai buvo įvykdyti, koks procentas reikalavimų 2020–2024 metais buvo neįvykdytas, kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti (jeigu nesiėmė – nurodyti motyvuotas priežastis); motyvuotai nepaaiškino, ar visoms nustatytoms Namu techninės būklės problemoms spęsti būtinas Namu bendraturčių sprendimas, ar konkrečius Namu techninės būklės trūkumus privaloma šalinti nedelsiant be Namu bendraturčių pritarimo.

5. Šiam tyrimui aktualios anksčiau Seimo kontrolierei teiktos Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos įžvalgos:

5.1. 2020 m. gruodžio 30 d. rašte Nr. (14)-D8(E)-7485 Seimo kontrolierei pažymėta: „[...] savivaldybės kontrolierius, vykdamas valdytojų veiklos priežiūrą, privalo tikrinti visų valdytojo funkcijų ir pareigų, nurodytų jo veiklą reglamentuojančiuose teisės aktuose, vykdymo tinkamumą [...]“.“

5.2. 2021 m. sausio 7 d. raštu Nr. (14)-D8(E)-110 Seimo kontrolierei pateikta motyvuota nuomonė 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

6. Lietuvos Respublikos Konstitucijos:

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

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

7. Įstatymai

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

4 straipsnis „Vietos savivaldos principai“ – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 3) efektyvumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas, priimdamas ir įgyvendindamas sprendimus, [...] siekia geriausio rezultato; [...] 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 straipsnis „Savarankiškosios savivaldybių funkcijos“ – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos)) savivaldybių funkcijos: [...] 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka [...]; 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; [...]“

33 straipsnio „Savivaldybės administracija“ 3 dalis – „Savivaldybės administracija: 1) savivaldybės teritorijoje organizuoja ir kontroliuoja savivaldybės institucijų sprendimų įgyvendinimą arba pati juos įgyvendina; [...]“

34 straipsnio „Savivaldybės administracijos direktorius“:

1 dalis – „Savivaldybės administracijos direktorius vadovauja savivaldybės administracijai. Jis yra įstaigos vadovas. Savivaldybės administracijos direktorius tiesiogiai ir asmeniškai merui atsako už įstatymų, įstatymų įgyvendinamųjų teisės aktų, Vyriausybės, savivaldybės tarybos, mero sprendimų įgyvendinimą savivaldybės teritorijoje jo kompetencijai priskirtais klausimais.“

6 dalis – „Savivaldybės administracijos direktorius: [...] 2) organizuoja savivaldybės administracijos darbą, [...], atsako už vidaus administravimą savivaldybės administracijoje; [...]“

7.2. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI):

3 straipsnis „Viešojo administravimo principai: – „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; [...]“

10 straipsnio „Administracinių sprendimų priėmimas“:

1 dalis – „Administracinius sprendimus priimti turi teisę tik viešojo administravimo subjektai, turintys šio įstatymo nustatyta tvarka jiems suteiktus įgaliojimus.“

3 dalis – „Viešojo administravimo subjektai administracinius sprendimus gali priimti savo iniciatyva arba gavę asmenų prašymus ar skundus. [...] 5. Administraciniame sprendime turi būti nurodyta: [...] 5) administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės; 6) administracinio sprendimo motyvai; [...]“

7.3. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (CK) 4.83 straipsnio „Butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe“ 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.“

7.4. Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų įstatymo:

1 straipsnio „Įstatymo paskirtis“ 1 dalis – „Šio Įstatymo tikslas – sudaryti teisinį pagrindą: 1) dokumentams efektyviai valdyti, kad būtų pagrįstas juridinių asmenų veiklos skaidrumas ir atskaitingumas bei užtikrinami susijusių asmenų teisėti interesai; [...]“

2 straipsnio „Pagrindinės šio įstatymo sąvokos“ 16 dalis – „Oficialusis dokumentas – valstybės ar savivaldybės institucijos, įstaigos ar įmonės, valstybės įgalioto asmens sudarytas, patvirtintas ar gautas dokumentas, įtrauktas į apskaitą. [...]“

8. Kiti teisės aktai

8.1. 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; [...]“

8.2. 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.“

8.3. 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):

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

106 punktas – „Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: 106.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodytas Subjektas. Šiame papunktyje nurodytas sprendimas įforminamas raštu Subjekto įsakymu, potvarkiu, pavedimu ar kitu tvarkomuoju dokumentu, numatytu jo veiklos nuostatuose ar įsteigimo dokumentuose; 106.2. įvyko naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, yra prielaidų, kad stichinių nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeisti esminiai statinio reikalavimai [...]; 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Viešojo administravimo įstatymo [...] nustatyta tvarka ir terminais.“

108 punktas – „Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: [...] 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą [...]; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas); [...]; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą [...]“

8 priedas – „STATINIO (-IŲ) TECHNINĖS PRIEŽIŪROS PATIKRINIMO aktas Nr. [...] 3. Apžiūrėjus _____,

statinio pavadinimas, paskirtis

jo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė tokia: _____ [...].
techninės būklės ir pastebėtų defektų aprašymas bei įvertinimas“

8.4. *Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T-373 patvirtintų Šalčininkų rajono 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 www.salcininkai.lt ne vėliau kaip iki š. m. gruodžio 1 d.“

11 punktas – „Planinio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį [...].“

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 organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; 12.6. informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos ir duomenų teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams; 12.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus; 12.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu; 12.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – ar administravimo, ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas Nekilnojamojo turto registre, ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai; 12.10. ar valdytojas taiko nustatytus tarifus (namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksplotavimo), lifto naudojimo ir priežiūros, bendrojo naudojimo patalpų valymo ir kitus bendrijos narių ar patalpų savininkų nustatytus tarifus); 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 pavyzdinė forma pateikta pavyzdinių 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 vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatom, 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. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais savivaldybės vykdomosios institucijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka [...]“

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.“

21 punktas – „Neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. [...]“

28 punktas – „Savivaldybės vykdomoji institucija 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.“

8.5. Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. DĮV-(3.1 E)-369 „Dėl planuojamų tikrinti 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 sąrašo sudarymo kriterijų, veiklos patikrinimų tvarkos ir trukmės nustatymo“ (toliau – 2024 m. gegužės 22 d. įsakymas), kuris buvo priimtas vadovaujantis „Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 dalimi, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 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“ pakeitimo bei Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T-373 „Dėl Šalčininkų rajono 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 taisyklių patvirtinimo“ bei Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 2 d. sprendimu Nr. T-736 „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimo Nr. T-373 „Dėl Šalčininkų rajono 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 taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“:

1 punktas – „T v i r t i n u kriterijus, kuriais vadovaujantis sudaromas planuojamų tikrinti 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 (toliau-valdytojai) sąrašas: 1.1. atsitiktinės atrankos būdu; 1.2. praėjusiais arba einamaisiais metais gavus viešojo administravimo subjektų, daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų skundų, pranešimų dėl valdytojo galimai netinkamai atliekamų įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytų funkcijų; 1.3. valdytojo veikla tame name nebuvo tikrinama per paskutinius 5 metus; 1.4. ankstesnių valdytojo veiklos patikrinimų metu nustatyti reikalavimai trūkumams pašalinti neįvykdyti per vienerius metus nuo daugiabučio bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau-aktas) registravimo datos; 1.5. valdytojas buvo įrašytas į praėjusių kalendorinių metų Planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą, tačiau, valdytojui nepateikus patikrinimui prašomų dokumentų, jo veikla turi būti paskirta patikrinimui pakartotinai; 1.6. planinis valdytojo veiklos patikrinimas, kuris buvo įtrauktas į praėjusių metų Planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą, tačiau dėl nenumatytų aplinkybių nebuvo atliktas.“

3 punktas – „N u s t a t a u kompleksinių planinių valdytojų veiklos patikrinimų tvarką: 3.1. pasibaigus kalendoriniams metams, priežiūros ir kontrolės vykdytojas sudaro planuojamų tikrinti valdytojų sąrašą ir planinio patikrinimo grafiką, kuris turi būti patvirtintas ir paskelbtas interneto svetainėje. Planuojamų tikrinti valdytojų sąrašas ir tikrinimo terminai gali keistis; 3.2. priežiūros ir kontrolės vykdytojas, prieš pradėdamas kompleksinį valdytojo veiklos patikrinimą, raštu ir/ arba elektroniniu būdu informuoja valdytoją apie numatomą vykdyti patikrinimą ir nurodo atliekamo patikrinimo pagrindą. Pranešime nurodomas tikrinamų dokumentų sąrašas, kurį valdytojas turi pateikti; 3.3. patikrinimas atliekamas pagal valdytojo pateiktą informaciją ir dokumentus (dokumentų kopijas, nuorašus, išrašus), nedalyvaujant valdytojui. Pateikiamos dokumentų kopijos (išrašai) turi būti su tikrumo žyma („Kopija tikra“, Nuorašas (Išrašas) tikras“); 3.4. planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau-aktas) surašymu, 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. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pasirašytinai įteikiamas valdytojui, antras saugomas savivaldybės vykdomosios institucijos teisės aktų nustatyta tvarka [...]“.

4 punktas – „N u s t a t a u, kad: 4.1. kompleksinių planinių valdytojų veiklos patikrinimų trukmė laikomas laikotarpis nuo pranešimo valdytojui apie planuojamą atlikti veiklos patikrinimą išsiuntimo dienos iki akte surašytų reikalavimų valdytojui apie planuojamą atlikti veiklos patikrinimą išsiuntimo dienos iki akte surašytų reikalavimų valdytojui įvykdymo ir Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos informavimo raštu apie įvykdytą akte nustatytais terminais. Patikrinimo trukmė – ne ilgesnė nei 3 mėnesiai; 4.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu atliekamas ne trumpiau nei 5 darbo dienos ir ne ilgiau nei 10 darbo dienų nuo tokio prašymo valdytojui įteikimo dienos. Terminas yra skirtas informacijai, duomenims ir juos pagrindžiantiems dokumentams ir paaiškinimams pateikti; 4.3. neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra bei kontrole [...]; 4.5. neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgesnė nei 3 mėnesiai. Neplaninio patikrinimo vykdytojo motyvuotu prašymu, šis terminas Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Į neplaninio patikrinimo laiką neįskaičiuojamas laikotarpis, per kurį valdytojas vėlavo pateikti paaiškinimus ir prašomus pateikti dokumentus [...]“.

8.6. *Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 23 d. įsakymo Nr. DĮV-(3.1 E)-373 „Dėl 2024 m. planuojamų tikrinti daugiabučių namų ir kitų patalpų*

savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių planinių kompleksinių patikrinimų grafiko patvirtinimo“ (toliau – 2024 m. grafikas):

1 punktą – „1. T v i r t i n u Šalčininkų rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (valdytojų) planinių kompleksinių patikrinimų grafiką (pridedama).“

Priedas – „PLANUOJAMŲ TIKRINTI DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ VALDYMO ORGANŲ, JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIMI ĮGALIOJŲ ASMENŲ IR SAVIVALDYBĖS VYKDOMOSIOS INSTITUCIJOS PASKIRTŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIŲ PLANINIŲ KOMPLEKSIŲ 2024 M. PATIKRINIMŲ GRAFIKAS

Eil. Nr.	Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas	Tikrinamas valdytojo pareigų vykdymas daugiabučiame name	Numatomas patikrinimo ketvirtis	Kriterijai ir rizikos veiksniai, kuriais remiantis atrinktas valdytojas
1.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
2.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
3.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
4.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
5.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
6.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
7.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...> 8, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
8.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
9.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
10.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
11.	UAB „B“ (Imonė kodas: <...>)	<...>, Šalčininkai	III ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
12.	UAB „A“ (Imonės kodas: <...>)	<...>, Eišiškės	IV ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
13.	UAB „A“ (Imonės kodas: <...>)	<...>, Tetėnai	IV ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
14.	UAB „A“ (Imonės kodas: <...>)	<...>, Eišiškės	IV ketvirtis	Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu.
15.	Daugiabučio namo savininkų bendrija „C“	<...>, Šalčininkai	IV ketvirtis	Valdytojo veikla nebuvo tikrinama per paskutinius 5 metus.
16.	Daugiabučio namo <...>, Šalčininkų r. sav. Savininkų bendrija	<...>, Baltoji Vokė	IV ketvirtis	Valdytojo veikla nebuvo tikrinama per paskutinius 5 metus.
17.	Daugiabučio namo savininkų bendrija „D“	<...>, Šalčininkai	IV ketvirtis	Valdytojo veikla nebuvo tikrinama per paskutinius 5 metus.
18.	Daugiabučio namo savininkų bendrija „E“	<...>, Šalčininkai	IV ketvirtis	Valdytojo veikla nebuvo tikrinama per paskutinius 5 metus.
19.	Gyvenamojo namo statybos bendrija „F“	<...>, Baltoji Vokė	IV ketvirtis	Valdytojo veikla nebuvo tikrinama per paskutinius 5 metus.
20.	Daugiabučio namo <...> Šalčininkų r. sav. Savininkų bendrija	<...>, Eišiškės	IV ketvirtis	Valdytojo veikla nebuvo tikrinama per paskutinius 5 metus.

Tyrimui reikšminga teismų praktika

9. Konstitucinio Teismo praktika:

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 [...]“.

2001 m. liepos 12 d. nutarimas – „vienas iš esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų yra teisinio saugumo principas. Jis reiškia valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus bei teisėtus lūkesčius. Principo paskirtis – laiduoti asmens pasitikėjimą savo valstybe ir teise. Analizuojant šį principą pažymėtini du aspektai. Pirma, teisinio saugumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus pačiam teisiniui reguliavimui. Jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai. Žemesnio lygmens teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnio lygmens teisės aktams, ir joks teisės aktas negali prieštarauti Konstitucijai. [...]. Teisinio saugumo principo turi laikytis visos valstybinės valdžios institucijos [...].“

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.“

2012 m. spalio 26 d., 2012 m. lapkričio 10 d. išvados – „konstitucinis atsakingo valdymo 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.“

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

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

2007 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵-990/2007 – „Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. Priešingu atveju viešojo administravimo paslaugų vartotojui gali kilti neaiškumų, kaip ir kokiu būdu jis (paslaugų vartotojas) turi elgtis, siekdamas gauti kokybišką viešąją paslaugą.“

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.“

2013 m. birželio 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A502-940/2013 – „[...] VAĮ [...] nuostatos įpareigoja viešojo administravimo subjektus priimtame administraciniame sprendime nurodyti pagrindinius faktus, argumentus ir įrodymus, pateikti teisinį pagrindą, motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas.“

2014 m. gegužės 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet kokiu 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 [...] 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. A⁵⁰²-1605/2012, 2015-10-07 sprendimas administracinėje byloje Nr. A-1095-492/2015).“

2018 m. gruodžio 58 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1240-556/2018 – „Gero viešojo administravimo principas įpareigoja viešojo administravimo subjektą, priimant sprendimą, jame nurodyti faktinių aplinkybių bei teisės normų, kurių pagrindu priimtas sprendimas, visumą (žr.,

pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013-05-14 sprendimą administracinėje byloje Nr. A⁴⁴⁴-878/2013). [...]. Pažymėtina, kad pareiga vykdamas viešojo administravimo veiklą laikytis teisėtumo principo apima tiek reikalavimą priimti administracinį sprendimą, kuris atitiktų tam teisiniui santykiui taikytiną konkrečią teisės normą (turinio požiūriu sprendimas turi būti pagrįstas tinkamu teisiniu pagrindu), tiek reikalavimą priimtame sprendime *expressis verbis* (aiškiais žodžiais; tiesiogiai) nurodyti teisinį pagrindą atitinkančią konkrečią teisės normą (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013-08-20 nutartį administracinėje byloje Nr. A¹⁴⁶-834/2013).“

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 aktu 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. [...].“

11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) *Civilinių bylų skyriaus 2008-03-04 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-154/2008* – „Viešojoje teisėje veikia bendrasis teisinio reguliavimo principas „galima tai, kas leista“, pagal kurį viešosios teisės subjektai negali laisvai pasirinkti savo elgesio varianto, jie turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems suteikti konkrečių įstatymų, ir savo veikloje negali peržengti šių įgalinimų ribų. Viešojo administravimo subjektų veiksmai, atlikti viršijus įstatyminių įgalinimų (kompetencijos) ribas (*ultra vires*), yra pagrindas tokius veiksmus laikyti neteisėtais. Viešąjį administravimą vykdančių subjektų veikloje bendroji pareiga elgtis rūpestingai ir atidžiai negali būti priešpastatoma pareigai laikytis šią veiklą reglamentuojančių įstatymų reikalavimų ir juos vykdyti. Ar viešosios teisės subjektas elgėsi pakankamai rūpestingai ir atidžiai, turi būti vertinama pagal tai, kaip tiksliai jis laikėsi jo veiklą reglamentuojančių įstatymų reikalavimų.“

Tyrimo išvados

12. Kaip buvo nurodyta pirmiau, šiuo tyrimu siekiama nustatyti, ar Savivaldybė 2020–2024 metais tinkamai vykdė (vykdo) jai priskirtas funkcijas, susijusias su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole bei statinių naudojimo priežiūra.

13. Vadovaujantis Konstitucija (pažymos 6 punktas) ir Konstitucinio Teismo praktika (pažymos 9 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. Savivaldybės pareigūnai, įgyvendindami konstitucinį atsakingo valdymo principą, turi vykdyti savo funkcijas vadovaudamiesi Konstitucija, teise, tinkamai įgyvendinti jiems Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus. Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, todėl ypač svarbu, kad savivaldybės, vykdydamos funkcijas, susijusias su šio viešojo intereso tinkamu įgyvendinimu, veiktų vadovaudamosi Konstitucija, teise, tinkamai vykdytų joms Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus, veiktų atsakingai tam, kad būtų užtikrintas minėtas viešasis interesas, o butų ir kitų patalpų savininkai gautų kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas.

Vadovaujantis VSI (pažymos 7.1 papunktis), VAI (pažymos 7.2 papunktis), CK (pažymos 7.3 papunktis), aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 (pažymos 8.2 papunktis), Taisyklėmis (pažymos 8.4 papunktis), Savivaldybė privalo vykdyti statinių naudojimo priežiūros funkciją Reglamente nustatyta tvarka bei 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 JVS įgaliotas asmuo.

Remiantis LVAT praktika (pažymos 10 punktą), Savivaldybės veikla turi būti aiški, nedviprasmiška. Savivaldybė, vykdydama valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę bei statinių naudojimo priežiūrą, 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.).

14. Dėl valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės

Aplinkos ministras rekomendavo savivaldybių taryboms patvirtinti savivaldybės Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, JVS įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – valdytojai) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisykles (pažymos 8.2 papunktis). Nagrinėjamu atveju Savivaldybės taryba, atsižvelgdama į aplinkos ministro rekomendaciją ir pavyzdinių taisyklių nuostatas, patvirtino atitinkamas Savivaldybės taisykles (Taisyklės), kuriomis privaloma vadovautis Savivaldybei vykdam valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę (pažymos 8.4 papunktis).

Vadovaujantis Taisyklėmis, Savivaldybės valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcija turi būti vykdoma dviem būdais, t. y.: 1) atliekant planinius valdytojų veiklos patikrinimus pagal Taisyklių 12 punkte nustatytą turinį ir 2) atliekant neplaninius valdytojų veiklos patikrinimus pagal gauto skundo turinį arba Savivaldybės iniciatyva 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.

14.1. Dėl valdytojų veiklos planinių patikrinimų

14.1.1. 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 8.4 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 ne vėliau kaip iki einamųjų metų gruodžio 1 d., paskelbtas Savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo jų priėmimo (pakeitimo; Taisyklių 9 punktą).

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 8.5 papunktis).

14.1.2. Šiuo atveju Savivaldybės administracijos direktorius, tik Seimo kontrolierei informavus Savivaldybę apie pradėtą šį tyrimą dėl Savivaldybės veiklos ir paprašius pateikti su tyrimu susijusią informaciją, įvykdė Taisyklių 5 punkto reikalavimus ir 2024 m. gegužės 22 d. patvirtino valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, šešių atrankos kriterijų sąrašą (2024 m. gegužės 22 d. įsakymo 1 punktas; pažymos 8.5 papunktis).

Nagrinėjamu atveju Savivaldybė, tik Seimo kontrolierei informavus Savivaldybę apie pradėtą šį tyrimą dėl Savivaldybės veiklos ir paprašius pateikti su tyrimu susijusią informaciją, 2024 m. gegužės 23 d. patvirtino 2024 m. grafiką (pažymos 10.6 papunktis), kurio turinys atitinka Taisyklių 5 ir 7 punktuose numatytą Planinių valdytojų veiklos patikrinimų plano turinį (vadovavosi dviem kriterijais, t. y. „Atrinkta atsitiktinės atrankos būdu“ ir „Valdytojo veikla nebuvo tikrinama per paskutinius 5 metus“; patikrinimus planuojama atlikti nuo 2024 m. III ketvirčio). Pastebėtina, kad 2024 m. Savivaldybė nepagrįstai nenumatė patikrinti nė vieno JVS įgalioto asmens veiklos, nors, Savivaldybės pateiktais duomenimis „yra sudarytos 156 JVS“ (pažymos 4.1.1 papunktis).

Pažymėtina, kad Savivaldybės 2024 m. grafikas patvirtintas ir paskelbtas nesilaikant Taisyklių 6 punkte nustatyto termino, t. y. ateinantiems metams jis paskelbtas vėliau nei iki einamųjų metų gruodžio 1 d. (pavėlavus beveik 6 mėnesius; pažymos 4.1.8 papunktis).

Savivaldybė šio tyrimo metu Seimo kontrolierei nepateikė duomenų apie tai, kad būtų patvirtinusi, paskelbusi 2020–2023 metų planinių valdytojų veiklos patikrinimų planus, atlikusi planinius valdytojų veiklos patikrinimus, parengusi ir paskelbusi Taisyklių 28 punkto reikalavimus atitinkančias 2020–2023 metų Ataskaitas ir nepaaiškino šio neveikimo priežasčių (pažymos 4.1.12 papunktis). Pažymėtina, kad Savivaldybė šio tyrimo metu įsipareigojo nustatyta tvarka ir laiku paskelbti 2024 m. Ataskaitą (pažymos 4.1.9 papunktis).

Atsižvelgus į pirmiau nurodytas aplinkybes, konstatuotina, kad Savivaldybė 2020–2023 metais nepagrįstai nevykdė valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos Taisyklėse nustatyta tvarka (neplanavo valdytojų veiklos patikrinimų, jų nevykdė, nerengė Ataskaitų), o 2024 metų planinius patikrinimus suplanavo tik Seimo kontrolierei pradėjus tyrimą ir kreipusis dėl informacijos pateikimo; kaip matyti iš tyrimo metu gautos medžiagos, pagal 2024 m. grafiką planuoja vykdyti valdytojų veiklos planinius patikrinimus nuo 2024 m. III ketvirčio.

14.2. Dėl valdytojų veiklos neplaninių patikrinimų

14.2.1. 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 neplaninį patikrinimą ar jo nepradėti ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį (Taisyklių 17 punktas). Savivaldybė gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes, turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole (Taisyklių 19 punktas; pažymos 8.5 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 7.1 papunktis), CK (pažymos 7.3 papunktis), Taisyklių (pažymos 8.5 papunktis) reikalavimais bei atsižvelgus į kompetentingos institucijos – Aplinkos ministerijos – pateiktą motyvuotą nuomonę (pažymos 5 punktas), LVAT praktiką (pažymos 10 punktas), Savivaldybė, priimdama sprendimą dėl konkretaus prašymo ar kitokio pobūdžio kreipimosi, turi veikti paisydama Konstitucijoje įtvirtinto, atkartojamo VAI, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, 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, paprastai privalo pradėti neplaninį patikrinimą pagal kreipimosi turinį, neplaninio patikrinimo turinys neapsiriboja planinio patikrinimo turiniu, t. y. 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.

VAI nuostatos (pažymos 7.2 papunktis) įpareigoja viešojo administravimo subjektus priimtame administraciniame sprendime nurodyti pagrindinius faktus, argumentus ir įrodymus, pateikti teisinį pagrindą, motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Remiantis teismų praktika, pažymėtina, kad pareiga vykdant viešojo administravimo veiklą laikytis teisėtumo principo apima tiek reikalavimą priimti administracinį sprendimą, kuris atitiktų tam teisiniui santykiui taikytiną konkrečią teisės normą (turinio požiūriu sprendimas turi būti pagrįstas tinkamu teisiniu pagrindu), tiek reikalavimą priimtame sprendime aiškiais žodžiais, tiesiogiai nurodyti teisinį pagrindą atitinkančią konkrečią teisės normą.

14.2.2. Kaip buvo nustatyta šio tyrimo metu, Savivaldybė Seimo kontrolierei nepateikė duomenų apie tai, kad 2020–2024 metais būtų vykdžiusi neplaninius valdytojų veiklos patikrinimus pagal patalpų savininkų skundų turinį (nepateikti valdytojų veiklos patikrinimų aktai), nenurodė, ar 2020–2022 metais buvo gauti patalpų savininkų skundai, ar pagal skundus buvo priimti Taisyklių reikalavimus atitinkantys sprendimai (pažymos 4.1.12 papunktis).

Savivaldybė nepagrįstai neatsižvelgė į Seimo kontrolierės 2024 m. vasario 12 d. rekomendaciją atlikti neplaninį Įgaliotinio veiklos patikrinimą pagal L. M. (kai ji dar nebuvo Įgaliotinė) skundo turinį, patikrinti JVS sudarymo, Įgaliotinio išrinkimo, L. M. ir kitų Namų patalpų savininkų informavimo apie JVS sudarymo iniciatyvą aplinkybių atitiktį teisės aktų reikalavimams (pažymos 1 punktas).

Savivaldybė, šio tyrimo metu aiškindama, kodėl nepradėjo neplaninio Įgaliotinio veiklos patikrinimo pagal pareiškėjos M. L. skundo turinį, nurodė, kad neplaninis patikrinimas nebuvo pradėtas, nes „Per trumpą laiko tarpą nebuvo galimybės atlikti visų darbų“, „nuo JVS sudarymo buvo praėjęs apie 2 mėnesių laiko tarpas“ (pažymos 4.1.11 papunktis), tačiau sprendimo nepradėti neplaninio Įgaliotinio veiklos patikrinimo nepagrindė konkrečiomis Taisyklių 19 punkto nuostatomis, nepagrįstai neatsižvelgė į tai, kad L. M. skundas buvo susijęs ne tik su Namų techninės priežiūros vykdymu, bet ir su JVS veikla, t. y. JVS sudarymo, Įgaliotinio išrinkimo bei informacijos teikimo patalpų savininkams atitiktimi teisės aktų reikalavimams (pažymos 1 punktas).

Pažymėtina, kad Savivaldybė šio tyrimo metu pradėjo Įgaliotinio veiklos patikrinimą (pažymos 4.1.10 papunktis), vadovaudamasi ne Taisyklių 16 punkto reikalavimais dėl neplaninio patikrinimo pradėjimo teisinių pagrindų (gavus skundą dėl naujo Įgaliotinio veiklos arba Savivaldybei kilus pagrįstiems įtarimams dėl naujo Įgaliotinio veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis), o, kaip ji nurodo, atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierės 2024 m. balandžio 25 d. raštą (pažymos 4.1.10 papunktis). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šis raštas buvo parengtas pagal Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierės 2024 m. balandžio 10 d. sprendimą Nr. 4D-2024/2-349 pradėti tyrimą dėl Savivaldybės veiklos, t. y. atsižvelgus į 2024 m. balandžio 10 d. turimus ir L. M., kai ji dar nebuvo išrinkta Įgaliotinė, skundo Seimo kontrolierei nagrinėjimo duomenis (pažymos 1 ir 5 punktai). Taigi, po 2024 m. balandžio 10 d. Namų bendrojo naudojimo objektų valdymo situacijai pasikeitus

(Savivaldybės pateiktais duomenimis, naujai išrinkta Įgaliotinė L. M. valdytojo funkcijas vykdo nuo 2024 m. balandžio 22 d.; pažymos 4.1.6 papunktis), naujo Įgaliotinio veiklos patikrinimas galėjo būti pradėtas tik Taisyklių 16 punkte nustatytais atvejais – Savivaldybei gavus skundą dėl būtent naujos Įgaliotinės veiklos ar kilus pagrįstiems įtarimams, kad naujoji Įgaliotinė netinkamai vykdo jai priskirtas funkcijas.

Pažymėtina, kad Savivaldybė šio tyrimo metu paaiškino, kad ji yra susipažinusi su JVS sudarymo dokumentais, konstatavo, kad nauja Įgaliotinė, t. y. L. M., Namu savininkų butų ir kitų patalpų balsų dauguma sušauktame butų savininkų ir kitų patalpų susirinkime yra teisėtai išrinkta JVS Įgaliotinė (pažymos 4.1.6 papunktis).

Atsižvelgus į tai, kad Savivaldybė turėjo duomenis, kad situacija dėl Namu bendrojo naudojimo objektų valdymo yra pasikeitusi, nes buvo išrinktas naujas Įgaliotinis, valdytojo funkcijas vykdantis nuo 2024 m. balandžio 22 d., skundų dėl naujo Įgaliotinio veiklos negauta, duomenų, kad naujo Įgaliotinio veiksmai ar neveikimas gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, nėra (L. M. skunde nurodytos aplinkybės dėl ankstesnio Įgaliotinio išrinkimo, veiklos, L. M. išrinkus nauja Įgaliotinė, nebėra pagrindas pradėti neplaninį naujo Įgaliotinio veiklos patikrinimą), Savivaldybės sprendimas pradėti naujo Įgaliotinio veiklos patikrinimą yra nemotyvuotas konkrečiomis Taisyklių nuostatomis, laikytina, kad Savivaldybė, pradėdama neplaninį naujo Įgaliotinio veiklos patikrinimą, nesilaikė Taisyklių 16 punkto reikalavimų.

Įvertinus tai, kad Savivaldybės teritorijoje dirbantys valdytojai administruoja beveik keturis šimtus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų (pažymos 4.1.1 papunktis), o Savivaldybė per beveik 5 metus nevykdė neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų Taisyklių 16 punkte nustatyta tvarka ne tik pagal patalpų savininkų prašymus, skundus, bet ir kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų nuostatomis (šio tyrimo metu pradėjo vieną neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą pagal L. M. skundo turinį, galimai neturėdama tam Taisyklėse nustatyto teisinio pagrindo), išlieka abejonės dėl Savivaldybės 2020–2024 metų veiklos atitikties teisės aktų reikalavimams neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų pradėjimo ir vykdymo visa teisės aktuose nustatyta apimtimi klausimais.

15. Dėl statinių naudojimo priežiūros

15.1. Remiantis VAĮ efektyvumo principo reikalavimais (pažymos 7.1 papunktis) Savivaldybės pareigūnai, priimdami ir įgyvendindami sprendimus, turi siekti geriausio rezultato.

Vadovaujantis Reglamento 105 punktu (pažymos 8.3 papunktis) Savivaldybės pareigūnai privalo atlikti ypatingųjų statinių ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, statinių (jo dalių) naudojimo priežiūrą vietoje ne rečiau kaip vieną kartą per metus. Be to, Savivaldybės pareigūnai konkretaus statinio (jo dalies) priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau savo iniciatyva, kai gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas VAĮ nustatyta tvarka (Reglamento 106 punktas).

Savivaldybės pareigūnai, tikrindami daugiabučio namo naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo, apžiūrėti namą ar jo dalį vietoje, padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą, surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (aprašant techninę būklę ir pastebėtus defektus), nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti, kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą (Reglamento 108 punktas).

Vadovaujantis Dokumentų ir archyvų įstatymo 2 straipsnio 16 dalimi statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas tampa oficialiu Savivaldybės dokumentu, kai jis yra įtraukiamas į apskaitą (užregistruojamas). Dokumentai turi būti valdomi teisės aktuose nustatyta tvarka, kad būtų pagrįstas Savivaldybės veiklos skaidrumas ir atskaitingumas bei užtikrinami susijusių asmenų teisėti interesai (pažymos 7.4 papunktis).

15.2. Pagal šio tyrimo metu gautus duomenis, Savivaldybė 2020–2024 m. vykdė, vykdo statinių naudojimo priežiūros funkciją (atliko 702 statinių – daugiabučių namų – naudojimo priežiūros patikrinimus; 4.2.1 papunktis), tačiau galimai Reglamente nustatyta tvarka neatlieka statinių naudojimo priežiūros, gavusi patalpų savininkų skundus (pažymos 4.2.2 ir 4.2.3

papunkčiai), pvz., gavusi L. M. skundą nepagrįstai nesiėmė priemonių patikrinti Namų techninės būklės, nors 2024 m. šio Namų (statinio) techninės priežiūros patikrinimas nebuvo atliktas (pažymos 4.2.5 papunktis).

Pažymėtina, kad šio tyrimo metu Savivaldybė informavo Seimo kontrolierę, kad 2024 m. birželio mėn. atliks Namų naudojimo priežiūrą (iki šio tyrimo pabaigos informacija apie atlikto patikrinimo rezultatus nepateikta; pažymos 4.2.6 papunktis).

15.3. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad dėl nežinomų priežasčių Savivaldybė Seimo kontrolieriui šio tyrimo metu nepateikė informacijos, kokie daugiabučių namų (statinių) naudojimo priežiūros patikrinimų 2020–2022 ir 2024 metais rezultatai, ar visi Savivaldybės reikalavimai buvo įvykdyti, koks procentas reikalavimų 2020–2024 metais buvo neįvykdytas, kokių priemonių Savivaldybė ėmėsi, kad pažeidimai būtų pašalinti, taigi, Seimo kontrolierė neturi pakankamai duomenų, kad galėtų įvertinti, ar Savivaldybės vykdoma statinių naudojimo priežiūra, kontroliuojant pateiktų reikalavimų vykdymą 2020–2022 ir 2024 metais, buvo atliekama tinkamai (pažymos 4.2.8 ir 4.2.9 papunkčiai).

Tačiau įvertinus Savivaldybės 2024 m. kovo 7 d. rašte Nr. S-(5.17 E)-953 pateiktus duomenis dėl 2023 m. statinių naudojimo priežiūros vykdymo (pažymos 4.2.8 papunktis), manytina, kad yra nepakankama, neefektyvi Savivaldybės 2023 m. pateiktų reikalavimų vykdymo kontrolė, nes tik mažiau nei pusė reikalavimų buvo įvykdyti, o Savivaldybė neinformavo Seimo kontrolierės, kokių priemonių buvo imtasi, kad ir likusieji reikalavimai būtų įgyvendinti.

15.4. Iš šio tyrimo metu gautų duomenų pastebėtina, kad Savivaldybės pareigūnų veikla atliekant statinių naudojimo priežiūros patikrinimus turi kitų trūkumų: nustatyta tvarka neregistruojami statinio techninės priežiūros patikrinimų aktai, taip nesilaikant Dokumentų ir archyvo įstatymo reikalavimų, Reglamento 8 priedo nuostatų bei neužtikrinant Savivaldybės veiklos skaidrumo; statinių techninės priežiūros patikrinimų aktuose, nesilaikant Reglamento 8 priedo reikalavimų, neaprašoma statinio techninė būklė ir pastebėti konkretūs defektai (tik pateikiama apibendrinta išvada, pvz., kad namo, jo dalių būklė patenkinama; pažymos 4.2.5 papunktis), taip nesudaromos galimybės palyginti kiekvienais metais atliekamos konkrečios statinio naudojimo priežiūros rezultatų, užtikrinti konkrečios statinio naudojimo priežiūros tęstinumo, efektyvumo). Be to, galimai dėl to, kad Savivaldybė nėra nustačiusi Namų techninės būklės konkrečių defektų, Seimo kontrolieriui šio tyrimo metu nepateikti motyvuoti paaiškinimai, ar visoms nustatytoms Namų techninės būklės problemoms spręsti būtinas Namų bendraturčių sprendimas, ar konkrečius Namų techninės būklės trūkumus privaloma šalinti nedelsiant be Namų bendraturčių pritarimo.

16. Apibendrinus pirmiau pateiktas išvadas (pažymos 14–15 punktai) konstatuotina, kad Savivaldybės pareigūnai 2020–2024 metais nevykdė VSĮ nustatytos daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcijos Taisyklėse nustatyta tvarka (2020–2023 m. netvirtino valdytojų planinių patikrinimų planų, 2024 m. planą patvirtino tik Seimo kontrolieriui pradėjus tyrimą, taigi nesilaikydama Taisyklėse nustatyto termino, nevykdė planinių ir neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų, nerengė šios veiklos ataskaitų), 2020–2024 metais vykdė statinių naudojimo priežiūros funkciją, tačiau ši veikla kelia abejonių dėl pateiktų reikalavimų vykdymo kontrolės pakankamumo ir turi trūkumų, susijusių su Dokumentų ir archyvo įstatymo reikalavimų ir Reglamento 8 priedo nuostatų įgyvendinimu. Taigi, Savivaldybė 2020–2024 metais neužtikrino VSĮ nustatytų funkcijų, VAĮ efektyvumo principo bei Taisyklių reikalavimų tinkamo įgyvendinimo.

Tokia veikla (neveikimu) Savivaldybė taip pat neužtikrina tinkamo bendrųjų teisės principų (teisinių valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės), gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, skaidrumo ir kt.), pagrindinių vietos savivaldos principų (teisėtumo, skaidrumo) reikalavimų įgyvendinimo, ir taip sudaro prielaidas pažeisti viešąjį interesą, kad daugiabučiai namai bus tinkamai eksploatuojami ir išsaugomi, taip pat nesudaro prielaidų užtikrinti, kad būtų 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 vykdančių daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją bei statinių naudojimo priežiūros funkciją pripažintinas pagrįstu.

17. Kartu Seimo kontrolierė atkreipia Savivaldybės pareigūnų dėmesį į tai, kad vadovaujantis VSĮ 34 straipsniu (pažymos 7.1 papunktis) Savivaldybės administracijos direktorius tiesiogiai ir asmeniškai merui atsako už įstatymų, įstatymų įgyvendinamųjų teisės aktų, Vyriausybės, savivaldybės tarybos sprendimų įgyvendinimą Savivaldybės teritorijoje jo kompetencijai priskirtais klausimais. Savivaldybės taryba Taisyklėse patvirtino Savivaldybės administracijos pareigūnų atliekamų planinių ir neplaninių patikrinimų vykdymo tvarką ir terminus (Taisyklių 11 ir 21 punktai), įgaliojo Savivaldybės administracijos direktorių patvirtinti valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų ir rizikos veiksnių sąrašą (Taisyklių 5 punktas; pažymos 8.4 papunktis).

Pastebėtina, kad Savivaldybės administracijos direktorius 2024 m. gegužės 22 d. įsakymu patvirtino ne tik valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų sąrašą, bet ir valdytojų veiklos kompleksinių planinių bei neplaninių patikrinimų tvarką ir trukmę, nurodydamas, kad remiasi VSĮ 6 straipsnio 42 punktu, Aplinkos ministerijos patvirtintu teisės aktu bei Savivaldybės tarybos patvirtintomis Taisyklėmis (pažymos 8.5 punktas), t. y. teisės aktais, kuriuose nėra nustatyti Savivaldybės administracijos įgaliojimai tvirtinti valdytojų veiklos kompleksinių planinių bei neplaninių patikrinimų tvarką ir trukmę. Pažymėtina, kad Taisyklėse patvirtinta ne kompleksinių planinių, o planinių patikrinimų tvarka ir terminai.

Vadovaujantis VSĮ 33 straipsnio 3 dalies 1 punktu Savivaldybė organizuoja ir kontroliuoja Savivaldybės institucijų sprendimų įgyvendinimą arba pati juos įgyvendina (pažymos 7.1 papunktis). Tačiau Savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 22 d. įsakymo 3 ir 4 punktais nėra įgyvendinamos Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintos Taisyklės, o nustatomos kitos, konkuruojančios su Taisyklėmis nuostatos.

Atsižvelgiant į VAĮ įstatymo viršenybės principo reikalavimus (pažymos 7.2 papunktis), LVAT bei LAT praktiką (pažymos 10 ir 11 punktai), 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. Viešojoje teisėje veikia bendrasis teisinio reguliavimo principas „galima tai, kas leista“, pagal kurį viešosios teisės subjektai negali laisvai pasirinkti savo elgesio varianto, jie turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems suteikti konkrečių įstatymų, ir savo veikloje negali peržengti šių įgalinimų ribų. Savivaldybės veiksmai, atlikti viršijus įstatyminių įgalinimų (kompetencijos) ribas (*ultra vires*), yra pagrindas tokius veiksmus laikyti neteisėtais. Savivaldybė, vykdydama įstatymais jai 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.

Savivaldybės veikloje bendroji pareiga elgtis rūpestingai ir atidžiai negali būti priešpastatoma pareigai laikytis šią veiklą reglamentuojančių įstatymų reikalavimų ir juos vykdyti. Ar Savivaldybė elgėsi pakankamai rūpestingai ir atidžiai, turi būti vertinama pagal tai, kaip tiksliai jis laikėsi jos veiklą reglamentuojančių įstatymų reikalavimų.

Taigi, Savivaldybės administracijos direktorius, išleisdamas 2024 m. gegužės 22 d. įsakymą, turėjo turėti įgaliojimus tvirtinti valdytojų veiklos kompleksinių planinių bei neplaninių patikrinimų tvarką ir trukmę, tačiau, šiuo atveju, jų neturėjo.

Remiantis Konstitucinio Teismo ir LVAT praktika (pažymos 9 ir 10 punktai), Savivaldybės administracijos direktoriaus veiksmai turi būti aiškūs ir nedviprasmiški, jis turi laikytis teisinio saugumo principo reikalavimų, įgyvendindamas šį principą, privalo užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, aiškumą ir darnumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, gerbti teisėtus interesus bei teisėtus lūkesčius. Žemesnio lygmens teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnio lygmens teisės aktams.

Atsižvelgus į pirmiau nurodytas aplinkybes, Seimo kontrolierės nuomone, 2024 m. gegužės 22 d. įsakymo dalis dėl valdytojų veiklos kompleksinių bei neplanuotų patikrinimų tvarkos ir trukmės tvirtinimo (įsakymo 3 ir 4 punktai) neatitinka teisėtumo principo reikalavimų (patvirtinta

Savivaldybės administracijos direktoriui neturint tam skirtų įgaliojimų), neatitinka Taisyklių reikalavimų (Savivaldybės administracija turi vykdyti planinius, o ne kompleksinius valdytojų veiklos patikrinimus), yra pertekliniai (Taisyklėse nustatyta planinių ir neplaninių valdytojų veiklos patikrinimų tvarka ir terminai), todėl turėtų būti pripažinti negaliojančiais.

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 Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos veiksmų (neveikimo) vykdamas daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės bei statinių naudojimo priežiūros funkcijas pripažinti pagrįstu.

SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

19. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 8, 14, 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja *Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriui*:

19.1. teisės aktuose nustatytais terminais parengti ir Savivaldybės interneto svetainėje paskelbti 2024 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 į šios ataskaitos paskelbimo informaciją);

19.2. nesant Taisyklių 16 punkte nustatytų teisinių neplaninio patikrinimo atlikimo pagrindų, nutraukti 2024 m. gegužės 27 d. pradėtą neplaninį patikrinimą dėl naujo Įgalotinio veiklos ir apie tai informuoti Seimo kontrolierę bei pareiškėją L. M.;

19.3. informuoti Seimo kontrolierę ir L. M. apie 2024 m. birželio mėn. atliktos Namų naudojimo priežiūros rezultatus (Seimo kontrolierei pateikti nustatyta tvarka užregistruoto patikrinimo akto, kuriame aprašyta Namų būklė ir pastebėti defektai, kopiją);

19.4. informuoti, kokių priemonių imtasi, kad ateityje:

19.4.1. daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės funkcija būtų vykdoma Taisyklėse nustatyta tvarka ir visa teisės aktuose nustatyta apimtimi (vykdamas planinius ir neplaninius valdytojų veiklos patikrinimus; planinių valdytojų veiklos patikrinimų planus tvirtinant ir skelbiant nustatytu terminu; neplaninius patikrinimus pradedant Taisyklių 16 punkte nustatytais atvejais bei juos vykdamas dėl visuose teisės aktuose nustatytų valdytojų funkcijų vykdymo tinkamumo, priimant motyvuotus Taisyklių reikalavimais sprendimus tais atvejais, kai pagal gautą patalpų savininkų skundą nusprendžiama nepradėti neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo);

19.4.2. vykdamas statinių naudojimo priežiūros funkciją statinių techninės priežiūros patikrinimai būtų atliekami ir pagal gautus patalpų savininkų skundus, statinių techninės priežiūros patikrinimų aktai būtų surašomi ir apskaityti teisės aktuose nustatyta tvarka (būtų aprašoma statinio techninė būklė ir pastebėti konkretūs defektai, aktai registruojami), būtų vykdoma efektyvi pateiktų reikalavimų vykdymo kontrolė;

19.5. pripažinti negaliojančiais Savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. DĮV-(3.1 E)-369 „Dėl planuojamų tikrinti 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 sąrašo sudarymo kriterijų, veiklos patikrinimų tvarkos ir trukmės nustatymo“ 3 ir 4 punktus.

Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad informacija apie siūlymų (rekomendacijų) išnagrinėjimą Seimo kontrolieriui turi būti pateikiama nedelsiant priėmus sprendimus dėl priemonių, kurių bus imtasi, atsižvelgiant į Seimo

kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją), *bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.*

Informaciją apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus ir juos pagrindžiančius dokumentus Seimo kontrolieriui pateikti per E. pristatymo informacinę sistemą ar el. p. ombuds@lrski.lt.

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė