



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2025-01-24 Nr. 4D-2024/2-1127/PA-6  
Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2024 m. spalio 22 d. gavo X (toliau citatose ir tekste – Pareiškėjas) skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės (toliau citatose ir tekste – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdant daugiabučio namo, esančio <...>, Vilniuje (toliau citatose ir tekste – Namas), bendrojo naudojimo objektų administratorės UAB „A“ (toliau citatose ir tekste – Administratorius) veiklos priežiūrą (toliau – Skundas).

2. Skunde, be kita ko, pažymėta, kad 2024 m. balandžio 14 d. Pareiškėjas ir kiti Namo patalpų savininkai kreipėsi į Savivaldybės administraciją dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos, organizuojant Namo bendrojo naudojimo objektų remontą („Dėl administruojančios įmonės UAB „A“ veiksmų įvertinimo“; toliau – Prašymas).

2.1. Administratorius „administruoja labai savotiškai, nesilaikydamas administravimo sritį reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų ir nepaisydamas savininkų interesų ir teisių, nustatytų Civiliniame kodekse, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose“ (toliau citatose ir tekste – Nuostatai) (šios ir kitų citatų kalba netaisyta): „nesvarstomi ir nerengiami metiniai ir/ar ilgalaikiai planai, o bendrojo naudojimo objektų remontai inicijuojami stichiškai, neaptarus su savininkais; neatsako į savininkų raštus, arba atsako po vieno, ar net kelių priminimų; atsakymai būna labai bendro pobūdžio nesistengiant išdiskutuoti iškeltų problemų, tai yra atsirašinėjimas; bendrojo naudojimo objektų remontą, paslaugų pirkimą vykdo neorganizavus aptarimo ir be savininkų balsavimo, pritarimo (Civilinio kodekso 4.85 straipsnis, Nuostatų 4.5.1 papunktis, 6.1 papunktis, 14.2.7 papunktis); informacija apie numatomus darbus pateikiama tik Administratoriaus svetainėje ir yra prieinama ne visiems savininkams, informacija yra nekonkreči, numatomų darbų kaina labai orientacinė, kuri darbus atlikus ženkliai padidėja; dažnai informacija apie atliktus darbus ir priskaičiuotus mokesčius skelbiama *post factum*, nežiūrint to, kad savininkų sutikimas nebuvo gautas.“

2.2. Name „2023–2024 metais buvo atlikti dviejų bendrojo naudojimo objektų brangiai kainuojantys darbai“ (toliau citatose ir tekste – Remonto darbai):

2.2.1. „Priestato mūro sutvirtinimas ir įėjimo į rūšį stogelio remontas. Atlikta 2023 m. liepos 13 d., darbų kaina 4480,93 euro dešimčiai butų. Aptarimo, balsavimo, savininkų pritarimo nebuvo, objektas nebuvo įtrauktas į metinį ar ilgalaikį planą.“

Kreipėmės į Administratorių prašydami paaiškinti tokį sprendimą, teko rašyti kelis raštus, skambinti: [...] parašė, kad jokio svarstymo, balsavimo ir pritarimo nereikia. Savininkai, deja, sumokėjo už šiuos darbus. Administratoriui tai patiko, ir jie nusprendė tęsti tokią ydingą praktiką.“

2.2.2. „Arkos remontas. Atlikta 2024 vasario 8 d., darbų kaina 5423 euro dešimčiai butų. Pabrėžtina, kad Administratorius vienašališkai inicijavo remontą, apie tai neinformavus gyventojų ir nepasitarus kaip galima sutvarkyti arką ir pasirinkti tam tinkamiausią būdą.“

„Administratorius Savivaldybės administracijai nurodė, kad jo „atsakingi darbuotojai vykdydami planines Namų apžiūras esminių statinio neatitikimų nenustatė, remiantis tuo ilgametis ir metinis planas nebuvo rengiamas“. Bet tokiu atveju neaišku, kodėl Remonto darbai buvo vykdomi neatidėliotinai, skubos tvarka be aptarimo ir butų savininkų sutikimo.“

„Pranešime tarp kitų remonto priežasčių buvo nurodytos, cituojame: „galimai silpnai laikosi plytos, gali išaugti į avarinę būklę [...]“. Apie jokią avarinę situaciją nebuvo kalbama. Arkos remontas buvo daugiau estetinis klausimas, o ne avarinė būklė. [...] kyla klausimas kodėl gi „pavojaingas“ objektas nebuvo aptvertas ir neapribota prieiga prie jo kol mes nuspręstume ką su juo daryti? Avarinę būklę patvirtinančių dokumentų nėra. [...]“

2.3. Savivaldybės administracija „nustatė visą eilę pažeidimų, bet Administratoriui nepateikus reikiamų dokumentų, Savivaldybė vis dėlto nemato pagrindo teigti, kad buvo pažeisti Civilinio kodekso 4.83 straipsnio ir kitų šiame rašte minimų teisės aktų reikalavimai“, „negavome atsakymo į nagrinėjamos problemos fundamentinį klausimą, būtent, ar Administratorius pažeidė Civilinio kodekso 4.83 ir 4.85 straipsnius, Nuostatų 4.5.1 papunktį, 6.1 papunktį, 14.2.7 papunktį, ar butų savininkams priskirta prievolė apmokėti Remonto darbų išlaidas yra teisėta.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierės „išnagrinėti aprašytą situaciją.“

## TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Įvertinusi Skundo aplinkybes ir atsižvelgusi į Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas (Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 2 straipsnio 2 dalis, 12 straipsnio 1 dalis, 17 straipsnio 1 dalies 3 ir 6 punktai; Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktas, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.138 straipsnis, 2.82 straipsnio 4 dalis) Seimo kontrolierė pranešė Pareiškėjui, kad priėmė sprendimą atsisakyti nagrinėti Pareiškėjo Skundo dalį, susijusią su Administratoriaus veiklos įvertinimu, dėl šių priežasčių:

4.1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje. Administratorius nėra viešojo administravimo subjektas (Administratoriaus darbuotojai nelaikytini pareigūnais, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatyme), todėl jo veiklos tyrimas nepriskirtas Seimo kontrolieriaus kompetencijai. Skundai dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos kyla iš civilinių (turto administravimo) teisinių santykių. Tiek Administratorius, tiek jo atstovai veikia civilinės teisės srityje ir tarp šių asmenų bei daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susiklosto civiliniai (turto administravimo), o ne viešojo administravimo teisiniai santykiai.

4.2. Skunde keliamų problemų sprendimas reikalauja reikšmingų faktinių aplinkybių (ar namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbai galėjo būti atlikti be namo patalpų savininkų sprendimų, ar šių remonto darbų būtinumas yra tinkamai nustatytas namo techninės priežiūros dokumentuose ir pan.) nustatymo, taip pat dėl šių aplinkybių kilusio ginčo išnagrinėjimo. Seimo kontrolieriai nesprenžia ginčų, nenustato su tuo susijusių faktinių aplinkybių.

4.3. Skundo aplinkybes tikslinga nagrinėti kitoje institucijoje – Savivaldybėje ir (arba) teisme.

Seimo kontrolierė taip atkreipė Pareiškėjo dėmesį į tai, kad Savivaldybės administracija vykdo Savivaldybės mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę.

Seimo kontrolieriai neturi įstatymų suteiktos teisės atlikti veiksmų, priimti sprendimų, taip pat ir pateikti prašomos informacijos, kurių atlikimas (priėmimas), informacijos suteikimas priskirtas atitinkamo viešojo administravimo subjekto kompetencijai, taip pat įpareigoti atsakingos institucijos priimti (pakeisti) sprendimus, kurių priėmimas priskirtas šios institucijos kompetencijai. Šios

institucijos, sprendamos jų kompetencijai priskirtus klausimus, turi teisę priimti atitinkamus sprendimus, už kurių teisėtumą atsako jos pačios teisės aktuose nustatyta tvarka.

Taip pat Pareiškėjui buvo paaiškinta, kad, nepavykus Skunde nurodyto ginčo išspręsti su Administratoriumi bendru sutarimu, bet kuri ginčo šalis (Jūs, kitų butų savininkai arba Administratorius) turi teisę inicijuoti šio ginčo sprendimą teisme (pvz., ginčyti Administratoriaus priimtus sprendimus dėl remonto darbų vykdymo be namo patalpų savininkų sprendimų, nes juridinių asmenų organų sprendimai gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais, jeigu jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms, juridinio asmens steigimo dokumentams arba protingumo ar sąžiningumo principams; reikalavimą priteisti skolą už atliktus remonto darbus). Be to, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Konstitucijos 109 straipsniu, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.138 straipsniu, 2.82 straipsnio 4 dalimi, tik teismas, sprenddamas konkretų civilinį ginčą, gali panaikinti juridinio asmens sprendimą, priteisti reikalaujamą sumą arba tokį reikalavimą atmesti, t. y. nustatyti pagrįstai ar nepagrįstai Administratorius priėmė sprendimą dėl remonto darbų be namo patalpų savininkų sprendimo, reikalauja priteisti ginčijamą sumą už atliktus darbus, ar Administratorius laikėsi teisės aktų reikalavimų, ar jo padaryti teisės aktų pažeidimai (jei jie buvo nustatyti) laikytini esminiais, dėl kurių Administratoriaus sprendimas, reikalavimas būtų laikomi nepagrįstais ir butų savininkams nekiltų prievolė apmokėti už atliktus remonto darbus ir kt. Pažymėtina, kad valstybės ir savivaldybių institucijos, įstaigos neturi tokių, teismams suteiktų, įgaliojimų. Teisingumą vykdo tik teismas.

Seimo kontrolierė pažymėjo, kad dėl kitų Skunde nurodytų aplinkybių, t. y. dėl Savivaldybės pareigūnų veiklos, nagrinėjant Pareiškėjo 2024 m. balandžio 14 d. kreipimąsi, vykdamas Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 18 straipsniu, bus atliekamas tyrimas.

5. Pareiškėjo su Skundu pateiktuose dokumentuose nurodyta toliau pateikiama informacija:

5.1. Prašyme Savivaldybės administracijai buvo pateikta informacija, nurodyta šio rašto 2 punkte, bei prašoma „išnagrinėti aprašytą situaciją, įvertinti Administratoriaus užsakytų Remonto darbų teisėtumą bei pateiktų apmokėjimui sąskaitų pagrįstumą, pateikti išvadas ir priimti sprendimą kas turi apmokėti išlaidas.“

5.2. Savivaldybės administracijos Energetikos skyriaus (toliau – Skyrius) 2024 m. gegužės 28 d. atsakyme į Prašymą Nr. A51-80765/24(3.3.2.26E-ENE) (toliau citatose ir tekste – 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymas), be kita ko, nurodyta:

5.2.1. „Informuojame, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius (toliau – administratorius), vykdydamas jam priskirtas funkcijas, turi vadovautis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Nuostatais bei kitais teisės aktais. [...]. Jei įvertinus namo būklę atnaujinimo darbai nerekomenduoti, metinio ar ilgalaikio plano galima nerengti.“

„2024-05-27 patikrinus Administratoriaus interneto svetainės savitarnoje (toliau – Savitarna) skelbiamą informaciją apie Namą, nustatyta, kad Savitarnoje nėra skelbiamas Namų ilgalaikis planas.“

Kadangi Savitarnoje yra skelbiamas 2023-02-20 statinio apžiūros aktas Nr. DA526313, kuriame nurodyti pastebėti defektai, deformacijos, gedimai: „Namo stogas dengtas šiferio lakštais. Danga patenkinamos būklės. Kaminų plytos atskirose vietose trupa, kaminais apskardinti“ ir rekomenduojami darbai defektams pašalinti: „Vykdyti eksploatacinę stogo priežiūrą, esant poreikiui – remontuoti. Tinkuoti kaminius, apskardinti profiliuotais skardos lakštais“, remiantis paminėtu teisiniu reglamentavimu manytina, kad Namų metinis planas ir (ar) ilgalaikis planas turėjo būti rengiamas, jei nustatytų defektų šalinimas nebuvo susijęs su statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas) 96 punkto reikalavimais.“

5.2.2. „Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka.“

Atsižvelgdami į Prašyme keliamą klausimą dėl Remonto darbų suderinimo su Namu butų ir kitų patalpų savininkais būtinumo Pareiškėjus informuojame, kad administratorius turi teisę organizuoti namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbus:

1. be Namu patalpų savininkų sutikimo, kai nedelsiant nelikvidavus nustatytų Namu bendrojo naudojimo objektų defektų grėstų pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba būtų galimi dideli materialiniai nuostoliai (Reglamento 96 punktas);

2. kai nustatytus Namu bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus administratorius numatė metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane ir jį patvirtino Namu patalpų savininkai (Reglamento 97 punktas);

3. kai dėl Namu bendrojo naudojimo objektų remonto darbų vykdymo Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka yra priimtas Namu patalpų savininkų sprendimas.“

5.2.3. „Pasisakydami dėl Remonto darbų kainos nustatymo informuojame, kad Nuostatų 4.5 papunktyje administratoriui nustatyta funkcija pirkti namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus. Nuostatų 4.5.1 papunktyje be kita ko nustatyta, kad administratorius pirkimų sąlygas rengia vadovaudamasis pastatų priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų nustatytais reikalavimais, patalpų savininkų sprendimais (dėl šių paslaugų, metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane nurodytų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų masto, šiuos perkamus objektus apibūdinančių medžiagų ar kitų duomenų, planuojamos pirkimo kainos, garantijos). Pagal Nuostatų 4.5.3 papunktį, jeigu administratorius nėra perkančioji organizacija (kaip yra nagrinėjamu atveju), pirkimus atlieka vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nustatyta paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarka.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-05-05 įsakymu Nr. DI-134 patvirtinto Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarkos aprašo (toliau – Pirkimų tvarkos aprašas) 13 punktą administratorius prekes, paslaugas, darbus perka naudodamasis Vyriausybės įsteigtos Centrinės perkančiosios organizacijos valdoma ir administruojama informacine sistema – viešosios įstaigos CPO LT valdoma ir administruojama informacine sistema Elektroninių pirkimų centru (toliau – EPC, išskyrus atvejus, kai: 1) EPC nėra galimybės įsigyti prekių, paslaugų, darbų. Jei iki pirkimo pradžios administratorius nustato, kad EPC nėra reikalingų prekių, paslaugų ar darbų, vykdydamas jų pirkimą Pirkimų tvarkos aprašo III skyriuje nustatytu būdu, data, kada ir kokių prekių, paslaugų ar darbų EPC nebuvo galimybės įsigyti, nurodo Tiekėjų pasiūlymų vertinimo pažymoje (Pirkimų tvarkos aprašo priedas) arba konkurso komisijos posėdžio protokole pagal Pirkimų tvarkos aprašo 35 punkto reikalavimus. Šiuos dokumentus skelbia savo interneto svetainėje kartu su pirkimo dokumentais Nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka ir saugo Pirkimų tvarkos aprašo 45 punkte nurodyta tvarka; 2) namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo darbus privaloma organizuoti nedelsiant, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai; 3) priimtas savininkų sprendimas, leidžiantis administratoriui nevykdyti pirkimų EPC. Administratoriui organizuojant savininkų sprendimo priėmimą, rekomenduojama informuoti savininkus apie jų galimybę spręsti nepirkti EPC nustatant konkretų tokio savininkų sprendimo galiojimo terminą arba nepirkti atsižvelgiant į konkrečią pirkimo vertę, arba spręsti nepirkti tik tam tikrų (konkrečių) prekių ar paslaugų, ar darbų.“

„Atkreiptinas dėmesys, kad Savitarroje nėra skelbiama informacija apie Remonto darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus.“

5.2.4. „Pasisakydami dėl informacijos skelbimo apie Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus Pareiškėjus informuojame, kad pagal Nuostatų 14.2.7 papunktį ir 17 punktą administratorius savo interneto svetainėje ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios skelbia informaciją apie šių darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, jei vykdyt statybos darbus privalo būti paskirtas darbų vadovas, techninis prižiūrėtojas, jų telefono numerį. Vadovaujantis

Nuostatų 15.3 papunkčiu, administratorius Nuostatų 14.2.7 papunktyje nurodytą informaciją skelbia Namu skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), kai, administratoriaus duomenimis, ne visi patalpų savininkai gali su šia informacija susipažinti interneto svetainėje ar ją gauti patalpos savininko administratoriui nurodytu el. paštu, ar SMS žinute savininko nurodytu telefono numeriu arba kitu patalpos savininko su administratoriumi sutartu būdu. Remiantis Nuostatų 14.2.6 papunkčio ir 17 punkto nuostatomis, administratoriaus interneto svetainėje, be kita ko, turi būti skelbiama informacija apie namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus.

2024-05-27 patikrinus Savitarroje skelbiamą informaciją apie Namą, nustatyta, kad Savitarroje yra skelbiamas 2023-03-31 pranešimas apie planuojamus „Priestato remonto darbus“ ir 2023-07-13 pranešimas apie atliktus minėtus darbus. Taip pat Savitarroje yra skelbiamas 2024-01-11 pranešimas apie planuojamus „Arkos remonto darbus“ ir 2024-02-08 pranešimas apie atliktus minėtus darbus.“

5.2.5. „Pažymėtina, kad Nuostatų 7.3.2 papunktyje administratoriui nustatyta prievolė daugiabučio namo patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paprašius pateikti paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus, suteiktas paslaugas, pirktas prekes, leisti susipažinti su šių darbų, paslaugų, prekių pirkimo sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu kreipiamasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo prašymo gavimo.“

5.2.6. „Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, ir vadovaudamiesi Nuostatų 21 punktu, įpareigojame Administratorių iki 2024-06-17: 1. Skyriui pateikti visų Namu butų ir kitų patalpų savininkų kreipimąsi raštu į Administratorių dėl Remonto darbų kopijas ir Administratoriaus atsakymų į juos kopijas. 2. Skyriui ir Pareiškėjams pateikti Kaupimo tvarkos aprašo ir Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka patvirtinto Namu metinio ir (ar) ilgalaikio plano kopiją. Jei minėtas planas nebuvo rengiamas, nurodyti to priežastis. 3. Skyriui ir Pareiškėjams paaiškinti, kuo vadovaujantis buvo atlikti Remonto darbai (pateikti statinio apžiūros aktus ar kita), paaiškinti ir pateikti patvirtinančius dokumentus, kaip Namu butų ir kitų patalpų savininkai buvo informuoti apie Remonto darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus, Skyriui ir Pareiškėjams pateikti Remonto darbų pirkimo dokumentus. 4. Skyriui ir Pareiškėjams pateikti informaciją, ar Remonto darbų pirkimas buvo vykdomas naudojantis Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis; jeigu nebuvo, nurodyti to priežastis ir pateikti paaiškinimus patvirtinančių dokumentų kopijas. 5. Skyriui ir Pareiškėjams paaiškinti kaip Namu butų ir kitų patalpų savininkams buvo paskirstyti mokesčiai už Remonto darbus (pateikti skaičiavimus, kaip Namu butų ir kitų patalpų savininkams buvo nustatyta mokėtina suma).“

5.3. Skyriaus 2024 m. rugpjūčio 22 d. rašte (toliau – 2024 m. rugpjūčio 22 d. Atsakymas) nurodyta, kad jame papildoma 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymu pateikta informacija dėl Administratoriaus veiklos. „Informuojame, kad Skyrius įvertino Administratoriaus 2024-06-17 raštą Nr. MBV-RS-24-9602 (toliau – Administratoriaus Atsakymas), pateiktą atsakant į 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymu teiktus įpareigojimus.“

5.3.1. „Administratorius, vykdydamas 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymo 1 punktu teiktus įpareigojimus, Atsakyme nurodė: „priedu teikiame Namu butų ir kitų patalpų savininkų kreipimąsi raštu į Administratorių bei teiktus atsakymus dėl Remonto darbų (Priedas Nr. 1). Paaiškiname, jog į dalį Namu butų ir kitų patalpų savininkų pretenzijas, pasikreipimus raštu dėl Remonto darbų buvo atsakyta telefoninių pokalbių metu susisiekus Namu klientų atstovui. Atsižvelgiant į tai pateikiame, tik rašytinius atsakymus.“

Įvertinus kartu su Administratoriaus Atsakymu pateiktus duomenis nustatyta, kad Administratoriui teikiant atsakymą į Namu patalpos savininko 2023-09-27 el. laišką nesivadovauta

Nuostatų 7.3.2 papunktyje nustatyta 15 darbo dienų terminu atsakymams pateikti (į 2023-09-27 el. laišką atsakyta 2023-10-28 el. laišku).“

5.3.2. „Administratorius, vykdydamas 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymo 2 punktu teiktą įpareigojimą, Administratoriaus Atsakyme nurodė, kad Administratoriaus „atsakingi darbuotojai vykdydami planines Namų apžiūras esminių statinio neatitikimų nenustatė, remiantis tuo ilgalaikis planas nebuvo rengiamas“.“

5.3.3. „Administratorius, vykdydamas 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymo 4 ir 5 punktu teiktus įpareigojimus, atsakyme nurodė: „Informuojame, kad 2023-12-29 Administratoriaus atsakingi asmenys atliko prie Namų esančios arkos apžiūrą. Apžiūros metu užfiksuota, jog plytų mūro siūlės išplautos, Namų karnizas ties arka neturi skardinimo. Atsižvelgiant į tai, jog neremontuojama arka gali įgauti avarinių požymių bei sukelti pavojų žmonių gyvybei ir sveikatai Administratorius inicijavo arkos remonto darbus apie kuriuos Namų butų ir kitų patalpų savininkus informavo savitarnos svetainėje <...>. Remiantis apžiūros rezultatais buvo atlikta rangovų atranka arkos remonto darbams atlikti. Rangovas UAB „B“ buvo atrinktas konkurso būdu.“

Papildomai informuojame, kad 2023-02-27 Administratoriaus atsakingi asmenys atliko apžiūrą, kurios metu nustatyta, kad Namų priestato skardinė stogo danga nesandari, matomos skylės per kurias vanduo patenka į pastato vidų. Atsižvelgiant į tai, kad dėl nuolatinės drėgmės poveikio puvinio pažeistos medinės stogelio konstrukcijos, sienų mūras suiręs, išplautos mūro sienos Administratorius inicijavo stogelio remonto darbus, apie kuriuos Namų butų ir kitų patalpų savininkus informavo savitarnos svetainėje <...>. Paaškiname, jog remiantis apžiūros rezultatais buvo atlikta rangovų atranka. Stogelio remonto darbams atlikti rangovas, S. M., atrinktas konkurso būdu. Priedu teikiame stogelio remonto darbus pagrindžiančius dokumentus [...].“

„Remonto darbus Administratorius privalėjo atlikti nedelsiant, todėl pirkimas naudojantis Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis nebuvo vykdomas.“

5.3.4. „Pažymėtina, kad Administratorius Skyriui nepateikė Administratoriaus Atsakyme minimo 2023-12-29 atliktos apžiūros akto ir tokiu būdu neįvykdė 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymo 3 punktu teikto įpareigojimo Skyriui pateikti dokumentus, pagrindžiančius kuo vadovaujantis buvo atlikti arkos remonto darbai (pateikti statinio apžiūros aktus ar kita). Nepateikdamas minėtų dokumentų Administratorius pažeidė Nuostatų 7.8 papunkčio reikalavimą per teisės aktų nustatytus terminus pateikti dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas. Nepateikus minėtų dokumentų Skyrius neturi galimybės įvertinti, ar Administratorius pagrįstai organizavo minėtus darbus, ar minėtų darbų pirkimą buvo galima vykdyti nesinaudojant Vyriausybės įsteigtos centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis (jei darbus buvo privaloma organizuoti nedelsiant, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai), ar Namų butų ir kitų patalpų savininkams paskirstant mokesčius už minėtus darbus nebuvo pažeisti Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 4 dalies reikalavimai.“

5.3.5. „Pagal Administratoriaus pateiktus duomenis stogelio remonto darbai buvo atlikti 2023-02-27 statinio apžiūros akto Nr. DA527540 (toliau – Aktas) pagrindu. Remiantis Administratoriaus pateiktos 2023-03-28 Tiekėjo pasiūlymų vertinimo pažymos Nr. V23-0069199-9 kopijos (toliau – Pažyma) duomenimis, Stogelio remonto darbų rangovas (S. M.) buvo atrinktas apklausos būdu.“

Įvertinus Akto kopiją, joje nurodytus defektus, laikytina, kad stogelio remonto darbai buvo organizuojami Reglamento 96 punkte nurodyta tvarka, o tokių Namų bendrojo naudojimo objektų defektų likvidavimui nereikalingas Namų butų ir kitų patalpų savininkų pritarimas.“

„Atsižvelgiant į tai, kad Akto ir Pažymos surašymo metu nebuvo įsigaliojęs Pirkimų tvarkos aprašas, laikytina, kad stogelio remonto darbų pirkimas galėjo būti vykdytas apklausos būdu.“

5.3.6. „Pažymėtina, kad Administratorius neįvykdė 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymo 3 punktu teikto įpareigojimo Skyriui ir Pareiškėjams paaiškinti ir pateikti patvirtinančius

dokumentus, kaip Namų butų ir kitų patalpų savininkai buvo informuoti apie Remonto darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus ir tuo pažeidė Nuostatų 7.8 papunkčio reikalavimus.

2024-08-21 patikrinus Administratoriaus interneto svetainės savitarnoje skelbiamą informaciją nustatyta, kad Administratoriaus interneto svetainėje nėra skelbiama informacija apie Remonto darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus ir tai neatitinka Nuostatų 14.2.6 papunkčio ir 17 punkto reikalavimų.“

5.3.7. „Administratorius, vykdydamas 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymo 5 punktu teiktus įpareigojimus, Skyriui ir Pareiškėjams pateikė paaiškinimus apie mokesčių paskirstymą už Remonto darbus ir 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymo 5 punktu teiktus įpareigojimus įvykdė.“

5.3.8. „Pažymime, kad dėl pirmiau nurodytų teisės aktų pažeidimų Administratoriaus atžvilgiu pradėta administracinio nusižengimo teiseną pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio 1 dalį.“

6. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydama pateikti motyvuotus paaiškinimus, informaciją: ar Savivaldybės administracija, gavusi Prašymą, 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 taisyklėse (toliau – Taisyklės) nustatyta tvarka priėmė sprendimą pradėti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą, surašė valdytojo veiklos patikrinimo aktą (Taisyklių 13, 17 punktai); jeigu taip – pateikti sprendimo, pranešimo Pareiškėjui dėl priimto sprendimo ir patikrinimo akto kopiją; jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis bei paaiškinimus, kodėl Administratoriaus veiklos vertinimas nebuvo aprašytas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte (Taisyklių 13 punktas), ir pateikti Taisyklių 19 punkte nurodyta (-omis) aplinkybe (-ėmis) motyvuotą sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo pagal Prašymą bei pranešimą Pareiškėjui dėl priimto sprendimo; ar Savivaldybės administracija, gavusi Prašymą, patikrino, ar iš tiesų, buvo susidariusi situacija, kai nedelsiant nelikvidavus nustatytų Namų bendrojo naudojimo objektų defektų grėšė realus pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba buvo galimi dideli materialiniai nuostoliai, ar patikrino, ar Remonto darbų būtinumas buvo nustatyta tvarka fiksuotas atitinkamuose Namų techninės priežiūros dokumentuose;; kokie pradėtos administracinio nusižengimo teisenos rezultatai; kokių papildomų priemonių ėmėsi arba ketina imtis Savivaldybės administracija, kad Administratorius pateiktų visus Savivaldybės funkcijoms vykdyti reikalingus dokumentus; jeigu, gavus Prašymą, nebuvo atliktas Administratoriaus veiklos neplaninis patikrinimas Taisyklėse nustatyta tvarka ir pateiktos išvados toliau nurodytais klausimais, atlikti tokį patikrinimą ir Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte įvertinti, ar Administratorius tinkamai organizavo lėšų kaupimą Namų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, ar buvo galimybė, atsižvelgus į Namų techninę būklę, priimti sprendimą dėl kaupiamųjų lėšų dydžio padidinimo, ar Administratorius pagrįstai neorganizavo Namų patalpų savininkų sprendimų dėl visų Remonto darbų vykdymo priėmimo, visų Remonto darbų nesuplanavo Namų metiniame plane ir (ar) ilgalaikiame plane, nepirko visų Remonto darbų paslaugų per Vyriausybės įsteigtos Centrinės perkančiosios organizacijos valdomas ir administruojamas informacines sistemas, Administratoriaus interneto svetainėje neskelbė informacijos apie Remonto darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus, ar Remonto darbų pirkimai buvo vykdomi teisės aktuose nustatyta tvarka, ar „Administratorius pažeidė Civilinio kodekso 4.83 ir 4.85 straipsnius, Nuostatų 4.5.1 papunktį, 6.1 papunktį, 14.2.7 papunktį, ar butų savininkams priskirta prievolė apmokėti Remonto darbų išlaidas yra teisėta“ ir kt.

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

7. Remiantis Savivaldybės administracijos Seimo kontrolieri pateikta informacija, dokumentais, nustatyta:

7.1. „Skyrius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu, Taisyklėmis vykdo daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę Taisyklių nurodyta apimtimi. [...]. Atsižvelgiant į tai, kad išnagrinėjus Prašymą nekilo pagrįstų įtarimų dėl Administratoriaus veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis (nepakako duomenų tam nustatyti), nebuvo priimtas sprendimas atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą.

Skyrius, išnagrinėjęs Prašymą, kuriame buvo keliami klausimai dėl Administratoriaus veiklos, susijusios su metinių ir ilgalaikių Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planų rengimu, Remonto darbų organizavimu, pirkimu, informacijos Namų butų ir kitų patalpų savininkams teikimu, 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymu pateikė atsakymą į Prašymą ir įpareigojo Administratorių iki 2024-06-17 Skyriui ir pareiškėjams pateikti su Prašyme nurodytomis aplinkybėmis susijusius paaiškinimus ir dokumentus, kurie leistų spręsti dėl Administratoriaus veiklos teisėtumo.

Administratorius atsakymą į teiktus įpareigojimus pateikė Administratoriaus Atsakymu. Skyrius, įvertinęs Administratoriaus Atsakymą ir kartu pateiktus dokumentus, apie Administratoriaus pateiktų duomenų vertinimo rezultatus Pareiškėjus informavo 2024 m. rugpjūčio 22 d. Atsakymu.“

7.2. „Skyrius, įvertinęs Administratoriaus Atsakymą ir nustatęs Administratoriaus veiklos pažeidimus, 2024-08-22 raštu Nr. A51-121725/24(3.3.2.26E-ENE) Administratoriaus atžvilgiu pradėjo administracinio nusižengimo teiseną pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 349 straipsnio 1 dalį. Informuojame, kad dėl nustatytų veiklos pažeidimų Administratoriaus atžvilgiu administracinio nusižengimo protokolas iki 2024-12-19 nėra surašytas.

Pažymime, kad pagal ANK 349 straipsnį administracinė nuobauda gali būti paskirta ne vėliau kaip per dvejus metus nuo administracinio nusižengimo padarymo dienos, o trunkamojo administracinio nusižengimo atveju – per dvejus metus nuo jo paaiškėjimo dienos.“

7.3. „Administratoriui iki nustatyto termino (2024-06-17) neįvykdžius 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymu teiktų įpareigojimų Skyrius 2024-06-20 Nr. A51-92850/24(3.3.2.26E-ENE) pakartotinai įpareigojo Administratorių kuo skubiau, bet ne vėliau kaip iki 2024-07-05 įvykdyti 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymu teiktus įpareigojimus.

Informuojame, kad Nuostatų 7.8 papunktyje administratoriui yra nustatyta prievolė pateikti dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas, todėl laikytina, kad Administratorius, pilna apimtimi neįvykdydamas Raštu teiktų įpareigojimų pažeidė Nuostatų 7.8 papunkčio reikalavimus. Atkreiptinas dėmesys, kad minėtas veiklos pažeidimas buvo nustatytas Administratoriaus pateikto Administratoriaus Atsakymo vertinimo metu.

Informuojame, kad 2023-12-18 Savivaldybės mero potvarkiu Nr. 955-1463/2 buvo pratęsti Administratoriaus įgaliojimai teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Namų bendraturčiams iki 2028-12-28.“

7.4. Skyrius, atsižvelgdamas į Seimo kontrolierės prašymą ir vadovaudamasis Taisyklių 17 punktu, priėmė sprendimą pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, kurio metu bus vertinama Seimo kontrolierės kreipimėsi į Savivaldybę (pažymos 5 punktas) nurodyta Administratoriaus veikla (pažymėtina, kad Savivaldybės administracija nepateikė Seimo kontrolierei duomenų, kad apie pradėtą Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą būtų raštu informavusi Pareiškėją).

„Pažymime, kad pradėto neplaninio patikrinimo metu be kita ko bus išsamiai vertinamas Remonto darbų organizavimo, pirkimo pagrįstumas, be kita ko įvertinant Namų techninės priežiūros vykdymo patikrinimų rezultatus.

Informuojame, kad neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Šis terminas gali būti pratęstas ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Į neplaninio patikrinimo laiką neįskaičiuojamas laikotarpis, per kurį Administratorius vėlavo pateikti paaiškinimus ir prašomus pateikti dokumentus (Taisyklių 21 punktas). Apie atliktą neplaninį patikrinimą, nurodydami patikrinimo rezultatus ir išvadas Pareiškėjus ir Seimo kontroliere informuosime raštu (Taisyklių 24 punktas).

Įvertinus gautus duomenis ir nustačius Administratoriaus veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų bus sprendžiama dėl administracinių nusižengimų teisenos pradėjimo.“

### *Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos*

#### 8. Lietuvos Respublikos Konstitucijos:

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

#### 9. Lietuvos Respublikos įstatymai:

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

4 straipsnis „*Vietos savivaldos principai*“ – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 5) teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir įstaigų veikla grindžiama Konstitucija, įstatymais ir kitais teisės aktais; [...]“

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

##### 9.2. Viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI):

3 straipsnis „*Viešojo administravimo principai*“ – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujami 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. [...]; 5) išsamumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nuroydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį. [...]“

##### 10 straipsnio „*Administracinių sprendimų priėmimas*“:

3 dalis – „Viešojo administravimo subjektai administracinius sprendimus gali priimti savo iniciatyva arba gavę asmenų prašymus ar skundus. [...]“

4 dalis – „Viešojo administravimo subjektas administracinį sprendimą dėl asmens prašymo ar skundo turi priimti per 20 darbo dienų nuo tokio prašymo ar skundo gavimo dienos [...]“

5 dalis – „Administraciniame sprendime turi būti nurodyta: [...] 5) administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės; 6) administracinio sprendimo motyvai; [...]“

##### 9.3. Civilinio kodekso (toliau – CK):

4.82 straipsnio „*Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisė*“ 3 dalis – „Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas.“

4.83 straipsnio „*Butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe*“:

3 dalis – „[...] Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės.“

4 dalis – „Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka.“

## 10. Kiti teisės aktai

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

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

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

10.2. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1331 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų* (toliau – Nuostatai):

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

4 punktas – „Vykdymas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: 4.1. Sudaro ir tvarko namo butų ir kitų patalpų (toliau – patalpos) ir patalpų savininkų (naudotojų) sąrašą [...]. 4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų, potencialiai pavojingų įrenginių naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą [...] 4.5. Perka namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus: 4.5.1. Pirkimų sąlygas rengia vadovaudamasis pastatų priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų nustatytais reikalavimais, patalpų savininkų sprendimais [...]; paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo sąlygas skelbia patalpų savininkams Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu. Į pirkimų komisijos darbą stebėtojo teisėmis kviečia patalpų savininkų atstovus, nurodytus Nuostatų 20 punkte. Su pasirinktais tiekėjais sudaro pirkimo sutartis ir per 5 darbo dienas pirkimų rezultatus skelbia Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu, kontroliuoja sutarčių vykdymą. [...] 4.10. Vadovaudamasis CK 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu [...]“

6 punktas – „Administratorius turi teisę: 6.1. teikti namo techninės priežiūros ir kitas su namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu teisės aktai jam tai leidžia ir šių paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria patalpų savininkai, priimdami sprendimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka [...]“

7 punktas – „Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais [...]“

14 punktas – „Administratorius skelbia ir teikia šią informaciją apie savo veiklą ir ją vykdamas parengtus dokumentus: [...] 14.2.7. ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – informaciją apie šių darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, jei vykdamas statybos darbus privalo būti paskirtas darbų vadovas, techninis prižiūrėtojas, jų telefono numerį [...]“

15 punktas – „Namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), skelbia informaciją: [...] 15.3. nurodytą Nuostatų 14.2.5, 14.2.7 ir 14.2.8 papunkčiuose, kai, administratoriaus duomenimis, ne visi patalpų savininkai gali su šia informacija susipažinti interneto svetainėje ar ją gauti patalpos savininko administratoriui nurodytu el. paštu, ar SMS žinute savininko nurodytu telefono numeriu arba kitu patalpos savininko su administratoriumi sutartu būdu.“

10.3. *Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 15 d. sprendimu Nr. 1-493 patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių* (Taisyklės):

1 punktas – Taisyklės „nustato Vilniaus miesto savivaldybės administracijos [...] pagal CK 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų

savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką.“

*13 punktas* – „Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto [...] surašymu, kurio forma pateikta taisyklių priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalina, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytą valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. [...]“

*16 punktas* – „Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, 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.“

*17 punktas* – „Gavus patalpų savininko skundą, jis įvertinamas ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priimamas sprendimas pradėti ar ne pradėti neplaninį patikrinimą taisyklių 16 punkte nustatyta tvarka. Apie priimtą sprendimą raštu informuojamas skundą pateikęs asmuo. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis Kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti Kontrolieriui, sąrašas.“

*18 punktas* – „Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo vertindami skundą turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Terminas informacijai, duomenims ir juos pagrindžiantiems dokumentams ir paaiškinimams pateikti negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų nuo tokio prašymo valdytojui įteikimo dienos.“

*19 punktas* – „Savivaldybės administracija gali priimti sprendimą ne pradėti 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.“

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

### ***Tyrimui reikšminga teismų praktika***

#### ***11. 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 [...]“.

*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.“

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

2007 m. lapkričio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>5</sup>-990/2007 – „Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški.“

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 veikiama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje įtvirtinto, atkartojamo ir VAI, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms.“

2013 m. birželio 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A502-940/2013 – „[...] VAI [...] 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 kokių būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatyta būdu.“

2015 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015: „[...] pirmiausia paminėtina, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas (Konstitucinio Teismo 2004-07-01 nutarimas). [...] Tinkamas, atsakingas valdymas, kaip yra aišku iš LVAT praktikos, neatsiejamas ir nuo gero administravimo reikalavimų. Kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma tiek bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.) (LVAT 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1605/2012, 2015-10-07 sprendimas administracinėje byloje Nr. A-1095-492/2015).“

2018 m. gruodžio 28 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. A<sup>444</sup>-878/2013).“

### ***Tyrimo išvados***

13. Apibendrinus Skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad Pareiškėjas skundžiasi Savivaldybės administracijos pareigūnų veikla, neveikimu prižiūrint Administratoriaus veiklą, susijusią su Remonto darbų planavimu, organizavimu, apmokėjimu bei teikiant atsakymą į Prašymą (pažymos 2 punktą).

14. Pažymėtina, kad, kaip konstatavo Konstitucinis Teismas, daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas. Savivaldybės administracijos vykdomos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės atitiktis teisės aktų reikalavimams yra svarbi šiam viešajam interesui užtikrinti.

Savivaldybės administracija, kaip viešojo administravimo institucija, yra saistoma tiek bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.).

Savivaldybės administracija, vadovaudamasi VSĮ (pažymos 9.1 papunktis), CK (pažymos 9.3 papunktis), VAI (pažymos 9.2 papunktis) ir atsižvelgdama į teismų praktiką (11 ir 12 punktai), savo veikloje privalo vykdyti pagrindinių vietos savivaldos principų (teisėtumo ir kt.) reikalavimus, t.

y. Savivaldybės administracijos veikla ir visais jos veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Pastebėtina, kad visais atvejais priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo, skundo turi būti veikama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje įtvirtinto, atkartojamo ir VAI, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (pažymos 8 punktas).

Savivaldybės administraciniame sprendime, be kita ko, turi būti nurodytas administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, administracinio sprendimo motyvai. Sprendimo motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas, nes Savivaldybės veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški.

Vadovaujantis Nuostatais (pažymos 10.2 papunktis), pagrindinis Administratoriaus uždavinys – administruoti Namu bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti Namu butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus. Administratorius, vykdydamas pagrindinį uždavinį, turi organizuoti Namu techninę priežiūrą, šaukti patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoti balsavimą raštu, nustatyta tvarka teikti informaciją Namu patalpų savininkams ir kt. Administratorius privalo funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais.

Savivaldybės administracija, vadovaudamasi VSĮ, CK ir Taisyklėmis, nustatančiomis Savivaldybės administracijos vykdomos jos nustatyta tvarka paskirtų administratorių ir kitų valdytojų, veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką (pažymos 10.3 papunktis), daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų (šiuo atveju – Administratoriaus) veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo atlikdama planinius ir neplaninius jų veiklos patikrinimus.

Taisyklių 17 punkte nustatyta, kad įvertinus gauto skundo turinį, turi būti priimtas Savivaldybės administracijos sprendimas pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ar jo nepradėti (apie priimtą sprendimą raštu turi būti informuojamas skundą pateikęs asmuo). Taisyklių 18 punkte nustatyta, kad Savivaldybės administracija vertindama skundą turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo (taip pat nustatyti minimalus ir maksimalus terminai tokiai informacijai pateikti, taigi, Taisyklių reikalavimų laikymasis aktualus ne tik patalpų savininkui, pateikusiam prašymą, skundą, bet ir tikrinamam ūkio subjektui).

Taisyklių 16 punkte yra nustatyti trys savarankiški pagrindai pradėti valdytojo veiklos neplaninį patikrinimą, kurio tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti, t. y. 1) gavus patalpų savininko skundą; 2) kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, 3) siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai.

Be to, Taisyklių 19 punkte nustatyti tik du teisiniai pagrindai nepradėti valdytojo veiklos neplaninio patikrinimo, t. y. 1) 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; 2) jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.

Pažymėtina, kad Savivaldybė, gavusi patalpų savininko skundą dėl valdytojo veiksmų (neveikimo), galimai prieštaraujančių teisės aktų nuostatoms, paprastai turi pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą, jeigu nėra aplinkybių, nurodytų Taisyklių 19 punkte. Patikrinimo pagal asmens skundo turinį metu turi būti tikrinamas visų valdytojo funkcijų, susijusių su skunde nurodytomis aplinkybėmis, vykdymas.

Vadovaujantis Taisyklių 13 ir 25 punktais Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo rezultatai turi būti įforminti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte. Taisyklėse nustatyta, kad būtent šiame akte nurodomi Administratoriaus veiklos patikrinimui pateikti dokumentai, aprašoma patikrinta Administratoriaus veikla, įvertinama, ar ji atitinka teisės aktų reikalavimus, pateikiamos Savivaldybės administracijos rekomendacijos

Administratoriui, Administratorius informuojamas apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų ir kt.

Vadovaujantis CK (pažymos 9.3 papunktis), butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas CK 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka.

Taigi, šiuo atveju Savivaldybės administracijos veikla nustatant, ar Remonto darbai buvo įvykdyti siekiant įgyvendinti įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (tokiu atveju jiems vykdyti nebuvo reikalingas Namų patalpų savininkų sutikimas, sprendimas), turi tiesioginę įtaką Namų patalpų savininkų teisėms, pareigoms dėl Remonto darbų išlaidų apmokėjimo / neapmokėjimo.

VAĮ nustatyta, kad viešojo administravimo subjektai, gavę asmenų prašymus ar skundus, turi priimti administracinius sprendimus, turi vadovautis išsamumo principu, kuris reikalauja, kad į asmenų prašymus turi būti atsakyta aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas prašymų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis buvo remtasi vertinant prašymų, skundų turinį (pažymos 9.2 papunktis). LVAT yra konstatavęs (pažymos 12 punktas), kad viešojo administravimo subjektas (taigi, ir Savivaldybės administracija), bet kokiu būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją teisės aktų nustatytu būdu.

Taigi, Savivaldybės administracija, gavusi Prašymą, vadovaudamasi ne tik VSI, CK, Taisyklėmis, bet ir VAĮ, Prašymų nagrinėjimo taisyklių (pažymos 10.1 papunktis), teisėtumo, įstatymo viršenybės, skaidrumo, išsamumo principų reikalavimais, atsižvelgusi į teismų praktiką, turėjo Prašymą išnagrinėti pagal Savivaldybės administracijos kompetenciją, Prašymo turinį, patikrinti visas su Prašymu susijusias Administratoriaus veiklos aplinkybes jam vykdamas įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytas funkcijas, įvertinti nustatytas Administratoriaus veiklos aplinkybes ir reaguoti į tai teisės aktuose nustatytu būdu (šiuo atveju – Taisyklėse nustatytu būdu, valdytojo veiklos patikrinimo akte įforminant Administratoriaus veiklos patikrinimo rezultatus, pateikiant akte informaciją apie pradėtą administracinę teiseną). Savivaldybės administracija į Prašymą turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodama visas jo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama jo turinį, atsakyti į visus Prašyme pateiktus klausimus, prašymus (ar „Administratorius pažeidė CK 4.83 ir 4.85 straipsnius, Nuostatų 4.5.1 papunktį, 6.1 papunktį, 14.2.7 papunktį, ar butų savininkams priskirta prievolė apmokėti Remonto darbų išlaidas yra teisėta“, „įvertinti Administratoriaus užsakytų Remonto darbų teisėtumą bei pateiktų apmokėjimui sąskaitų pagrįstumą“, „pateikti išvadas ir priimti sprendimą kas turi apmokėti išlaidas“).

15. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes, konstatuotina, kad Savivaldybės administracijos pareigūnai nagrinėjo Prašymą, pateikė Pareiškėjui 2024 m. gegužės 28 d. Atsakymą ir 2024 m. rugpjūčio 22 d. Atsakymą (pažymos 5.2. 5.3 papunkčiai), pateikė išvadą, kad Remonto darbų dalis – įėjimo į rūšį stogelio remonto darbai – buvo organizuojami Reglamento 96 punkte nurodyta tvarka (tokių Namų bendrojo naudojimo objektų defektų likvidavimui nereikalingas Namų butų ir kitų patalpų savininkų pritarimas; pažymos 5.3.5 papunktis), tačiau nesilaikė teisės aktų reikalavimų:

15.1. Savivaldybės administracijos pareigūnai Prašymą išnagrinėjo nepagrįstai nesilaikydami VAĮ 10 straipsnio 4 ir 5 dalių, Taisyklių 17 punkto, teisėtumo, išsamumo, skaidrumo principų reikalavimų, t. y., gavę Prašymą, nepatikrino visų Prašyme nurodytų aplinkybių teisės aktuose nustatyta tvarka, nepriėmė motyvuoto sprendimo pradėti ar ne pradėti neplaninį patikrinimą Taisyklių 16 punkte nustatyta tvarka, 2024 m. gegužės 28 d. Atsakyme bei 2024 m. rugpjūčio 22 d.

Atsakyme tiesiogiai neinformavo Pareiškėjo apie tai, kad nepradedamas neplaninis Administratoriaus veiklos patikrinimas pagal Prašymo turinį, nemotyvavo tokio sprendimo Taisyklių nuostatomis.

Pažymėtina, kad iš Prašymo turinio (pažymos 5.1 papunktis) jau buvo galima išvelgti galimus Administratoriaus veiklos pažeidimus (pvz., „nesvarstomi ir nerengiami metiniai ir/ar ilgalaikiai planai“, „neatsako į savininkų raštus“, „informacija apie numatomus darbus pateikiama tik Administratoriaus svetainėje ir yra prieinama ne visiems savininkams“), tuo labiau Administratoriaus veiklos trūkumai buvo išvelgtini Savivaldybei gavus Administratoriaus Atsakymą (pažymos 5.3 papunktis). Taigi Savivaldybė turėjo teisinį pagrindą pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Prašymo turinį.

Pastebėtina, kad Savivaldybės administracija tik šio tyrimo metu paaiškino, kodėl nepradėjo Administratoriaus veiklos patikrinimo („Atsižvelgiant į tai, kad išnagrinėjus Prašymą nekilo pagrįstų įtarimų dėl Administratoriaus veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis (nepakako duomenų tam nustatyti), nebuvo priimtas sprendimas atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą“; pažymos 7.1 papunktis), tačiau šie paaiškinimai neatitinka Taisyklių nuostatų dėl to, kokiais atvejais gali būti nepradėtas neplaninis patikrinimas (t. y., 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, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole). Šiuo atveju Savivaldybės administracija atsakymuose Pareiškėjui nekonstatavo, kad Prašyme nurodytos aplinkybės dėl galimo teisės aktų reikalavimų nesilaikymo ir (arba) netinkamo Administratoriaus pareigų vykdymo yra mažareikšmės, kad Prašyme nurodytos aplinkybės nėra susijusios su Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrole.

15.2. Savivaldybės administracijos pareigūnai nepagrįstai nepatikrino, ar šios dalies Remonto darbų būtinumas buvo nustatyta tvarka fiksuotas atitinkamuose Namų techninės priežiūros dokumentuose. Pažymėtina, kad Savivaldybės administracija šio tyrimo metu neinformavo Seimo kontrolierės, kad būtų ėmusis papildomų priemonių patikrinti Administratoriaus Atsakyme minimą 2023-12-29 atliktos apžiūros aktą (dėl arkos būklės iki remonto; pažymos 5.3.4 papunktis), taigi neatsižvelgė į Prašyme keltos problemos vieną iš svarbiausių klausimų ir nepagrįstai nepadarė išvados dėl savininkų sprendimo būtinumo / ne būtinumo arkos remonto klausimu bei Administratoriaus veiklos šiuo aspektu tinkamumo.

15.3. Savivaldybės administracijos pareigūnai neišnagrinėjo Prašymo pagal jo turinį, nes nepateikė konkrečių atsakymų į Prašyme iškeltus klausimus, prašymus „įvertinti Administratoriaus užsakytų Remonto darbų teisėtumą bei pateiktų apmokėjimui sąskaitų pagrįstumą, pateikti išvadas ir priimti sprendimą kas turi apmokėti išlaidas“ (dėl arkos remonto darbų), „ar Administratorius pažeidė CK 4.83 ir 4.85 straipsnius, Nuostatų 4.5.1 papunktį [dėl arkos remonto darbų], 6.1 papunktį, 14.2.7 papunktį, ar būtų savininkams priskirta prievolė apmokėti Remonto darbų [dėl arkos remonto darbų] išlaidas yra teisėta“ (pažymos 2.3 ir 4.1 papunkčiai).

15.4. Savivaldybės administracija šio tyrimo metu nepaaiškino, kodėl, net ir gavusi Administratoriaus Atsakymą (papildomą informaciją dėl Prašyme nurodytų aplinkybių), jo veiklą aprašė, vertino ir konstatavo teisės aktų pažeidimus ne Taisyklėse nustatyta tvarka, t. y., valdytojo veiklos patikrinimo akte, o 2024 m. rugpjūčio 22 d. Atsakyme (pažymos 5.3.1, 5.3.5, 5.3.6 papunkčiai).

Šiuo atveju neaišku, kokių teisiniu pagrindu ir vadovaudamasi kokiomis nuostatomis, Savivaldybės administracija atlikusi veiksmus, kurie pagal jų pobūdį atitinka neplaninio patikrinimo metu atliekamus veiksmus (pvz., Administratoriaus pateiktų dokumentų, veiklos patikrinimas, aprašymas ir įvertinimas), šių veiksmų tinkamai neįformino (valdytojo veiklos patikrinimo akte; Taisyklių 13, 25 punktai).

Taigi, šiuo atveju nepagrįstai Taisyklių nustatyta tvarka nebuvo patikrinta ir valdytojo veiklos patikrinimo akte įvertinta su Remonto darbų organizavimu susijusi Administratoriaus veikla: ar Administratorius apie planuojamus ir atliktus remonto darbus skelbė ne tik Administratoriaus interneto svetainėje, bet ir Namų skelbimų lentose ir kitais Namų patalpų savininkams prieinamais būdais, ar Administratorius pagrįstai neorganizavo Namų patalpų savininkų sprendimų dėl visų

Remonto darbų vykdymo priėmimo, ar pagrįstai visų Remonto darbų nesuplanavo Namų metiniame plane ir (ar) ilgalaikiame plane, ar pagrįstai nepirko visų Remonto darbų paslaugų per Vyriausybės įsteigtos Centrinės perkančiosios organizacijos valdomas ir administruojamas informacines sistemas, ar Administratorius interneto svetainėje nustatyta tvarka skelbė informacijos apie Remonto darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus, ar Remonto darbų pirkimai buvo vykdomi teisės aktuose nustatyta tvarka, ar Administratorius tinkamai organizavo lėšų kaupimą Namų bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, ar buvo galimybė, atsižvelgus į Namų techninę būklę, priimti sprendimą dėl kaupiamųjų lėšų dydžio padidinimo ir kt.

Pažymėtina, kad Savivaldybės administracija, neatlikusi Administratoriaus veiklos patikrinimo Taisyklėse nustatyta tvarka, Administratoriui nustatyta tvarka (valdytojo veiklos patikrinimo akte) nepateikė rekomendacijų dėl galimų jo veiklos trūkumų (pvz., dėl Namų metinio plano ir (ar) ilgalaikio plano rengimo, dėl informacijos teikimo Namų patalpų savininkams per Nuostatuose nustatytą terminą, dėl informacijos apie Remonto darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus skelbimo nustatytos tvarkos vykdymo, dėl informacijos apie planuojamus ir atliktus darbus skelbimo Namų skelbimų lentose ir kt.; pažymos 5.2.1, 5.2.4, 5.3.1, 5.3.6 papunkčiai), neinformavo Administratoriaus apie galimai pradėtą administracinę teiseną.

15.5. Savivaldybės administracijos pareigūnai, šio tyrimo metu informavę Seimo kontrolierę, kad vis dėlto Seimo kontrolieriui pradėjus tyrimą, jau pradėjo neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, nepagrįstai apie tai raštu neinformavo Pareiškėju (pažymos 7.4 papunktis).

16. Apibendrinus tai, kas išdėstyta, ir atsižvelgus į tai, kad šio tyrimo metu vis dėlto buvo pradėtas neplaninis Administratoriaus veiklos patikrinimas, konstatuotina, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi (skundo tyrimas nutraukiamas, jei tyrimo tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia), Skundo tyrimas nutrauktinas, kartu Savivaldybės administracijos direktoriui teikiant rekomendacijas.

Be to, atkreiptinas Savivaldybės administracijos pareigūnų dėmesys į tai, kad valdytojo veiklos neplaninio patikrinimo akte turi būti vertinama Prašyme ir Seimo kontrolierės kreipimesi į Savivaldybę nurodyta Administratoriaus veikla, kartu įvertinant Namų techninės priežiūros vykdymo patikrinimų rezultatus (pažymos 7.4 papunktis), Administratorius turi būti supažindintas su šio patikrinimo aktu, Pareiškėjui raštu turi būti pateikta informacija apie šio patikrinimo rezultatus.

## **SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS**

17. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 13 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia:

X skundo dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) tyrimą nutraukti.

## **SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS**

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

18.1. informuoti Pareiškėją apie atlikto Administratoriaus veiklos visais su Remonto darbų organizavimu ir apmokėjimu susijusiais klausimais neplaninio patikrinimo rezultatus, pateiktas rekomendacijas, kartu pateikiant jam konkrečius atsakymus dėl Remonto darbų teisėtumo, pateiktų apmokėti sąskaitų pagrįstumo, kas turi apmokėti išlaidas dėl Remonto darbų, ar Administratorius, organizuodamas Remonto darbus, pažeidė CK 4.83 ir 4.85 straipsnius, Nuostatų 4.5.1 papunktį, 6.1 papunktį, 14.2.7 papunktį (Seimo kontrolieriui pateikti valdytojo veiklos patikrinimo akto ir atsakymo Pareiškėjui kopiją);

18.2. informuoti Seimo kontrolierę, kokių priemonių imtasi, kad ateityje, nagrinėjant asmenų prašymus, skundus, susijusius su galimai netinkama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veikla, būtų laikomasi VAI 10 straipsnio 4, 5 dalių, Taisyklių 13, 16, 17, 19 punktų, teisėtumo, išsamumo, skaidrumo principų reikalavimų.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus Seimo kontrolierę prašom informuoti iki 2025 m. kovo 1 d.

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė