



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS ENERGETIKOS SKYRIUS

Lietuvos Respublikos  
Seimo kontrolierei  
Jolitai Miliuvienei  
[ombuds@lrski.lt](mailto:ombuds@lrski.lt)

2025-01-

X

### DĖL DAUGIABUČIO NAMO <...>

Vilniaus miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) administracijos Energetikos skyrius (toliau – Skyrius) papildė Skyriaus 2024-09-24 raštu Nr. A51-137447/24(3.3.2.26E-ENE) (toliau – Raštas) pateiktą informaciją dėl daugiabučio namo <...>, Vilniuje (toliau – Namas), buvusio bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „A“ (toliau – Valdytojas) veiklos.

#### ***Dėl neplaninio patikrinimo.***

Skyriaus vykdomos butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės pagrindai, apimtis ir tvarka yra apibrėžti Savivaldybės tarybos 2020-04-15 sprendimu Nr. 1-493 patvirtintose 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).

Vadovaujantis Taisyklių 23 punktu, neplaninis patikrinimas kontrolieriaus sprendimu nedelsiant nutraukiamas, kai paaiškėja, kad valdytojas fizinis asmuo mirė arba fizinis ar juridinis asmuo nebėra valdytojas.

Pažymėtina, kad 2024-12-19 Savivaldybės mero potvarkiu Nr. 955-1606/24 Namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi paskirta UAB „B“.

Informuojame, kad atsižvelgiant į tai, kad Valdytojas šiuo metu nėra Namų bendrojo naudojimo objektų administratorius bei vadovaujantis Taisyklių 23 punktu Skyriaus 2024-09-26 raštu Nr. A51-138256/24(3.3.2.26E-ENE) (toliau – Raštas) pradėtas Valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas nutrauktas.

#### ***Dėl Skyriaus Raštu teiktų įpareigojimų vykdymo.***

Skyrius, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintų Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Nuostatai) 21 punktu, įvertino Valdytojo 2024-10-07 raštą Nr. 10-07/S<sub>2</sub>-1 (reg. Nr. A50-40311/24) (toliau – Atsakymas), pateiktą vykdant Raštu teiktus įpareigojimus.



Primename, kad Skyrius, įvertinęs Lietuvos Respublikos Seimo kontrolės Jolitos Miliuvienės 2024-08-08 rašte Nr. 4D-2024/2-709/3D-1563 (toliau – SK Raštas) nurodytas aplinkybes ir SK Rašto 5.2 papunktyje pateiktą prašymą Raštu pradėjo Valdytojo veiklos neplaninį patikrinimą ir per 10 darbo dienų nuo rašto įteikimo dienos (iki 2024-10-11) Valdytoją įpareigojo Skyriaus Būsto administravimo poskyriui pateikti visų Namų <...> buto savininkės X (toliau – Pareiškėja) kreipimūsi raštu į Valdytoją dėl „laiptų į Namą II laiptinę, atraminės sienelės ir stogelio remonto darbų“ kopijas ir Valdytojo atsakymų į juos kopijas (1); paaiškinti, ir pateikti paaiškinimą pagrindžiančius dokumentus (statinio apžiūros aktus ar kita), kuomet vadovaujantis buvo organizuoti SK Rašte minimi įėjimo į Namą rūsį laiptų atraminės sienelės (toliau – Sienelė) remonto darbai (toliau – Sienelės darbai). Paaiškinti ir pateikti pagrindžiančius dokumentus, ar SK Rašte minima Sienelė yra Namų bendrojo naudojimo objektas, ar yra įtraukta į Namų bendrojo naudojimo objektų aprašą; jei neįtraukta – nurodyti to priežastis. Pateikti Namų bendrojo naudojimo objektų aprašo kopiją (2).

Įvertinus Valdytojo Atsakymą ir kartu pateiktus dokumentus nustatyta, kad Valdytojas laikėsi Nuostatų 7.3.2 papunktyje nustatyto reikalavimo dėl atsakymų butų ir kitų patalpų savininkams teikimo į jų kreipimūsi raštu per 15 darbo dienų terminą (į Pareiškėjos 2024-10-11 el. laišką atsakyta Valdytojo 2024-10-13 el. laišku; į 2024-04-12 Pareiškėjos prašymą atsakyta Valdytojo 2024-05-02 raštu).

Vykdydamas Rašto 2 punktu teiktus įpareigojimus Valdytojas Atsakyme nurodė: „*Atlikdami mums priskirtas funkcijas atlikome atraminės sienelės neeilinę apžiūrą, aktą pateikiame, ir įtraukėme remonto darbus į bendrą remonto darbų atlikimo sąrašą*“. Kartu su Atsakymu Valdytojas pateikė 2023-08-29 Neeilinės apžiūros akto Nr. 08-29/S:6 kopiją (toliau – Aktas), kurioje nurodyta, kad apžiūros tikslas: „*Nustatyti atraminės sienelės būklę*“ bei pateiktos išvados: „*Nustatyti defektai neigiamai įtakoja <...> pagrindines namo konstrukcijas, neatitinka privalomųjų reikalavimų. Šlampančios namo konstrukcijos kelia grėsmę gyventojų saugumui ir turtui. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 Nuostatų 3 punktu, pagrindinis administratoriaus uždavinys – įgyvendinti Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra. Vadovaujantis išdėstyta atlikti <...> atraminės sienelės remontą*“.

Atsižvelgiant į tai, kad Akte buvo užfiksuota būtinybė atlikti Sienelės darbus laikytina, kad Sienelės darbai buvo atlikti pagrįstai.

Taip pat Valdytojas pateikė dokumentus, Valdytojo teigimu, pagrindžiančius, kad Sienelė yra neatsiejamas Namų bendrojo naudojimo objektas, – Aktą, fotonuotrauką, kurioje užfiksuota minėta sienelė bei kadastro duomenų bylos (parengimo data neįskaitoma) dokumentų – aukštų planų kopijas, kuriose yra nurodyti laiptai į Namą rūsį ir Sienelė.

Taip pat pažymėtina, kad Sienelė yra nurodyta Būsto administravimo skyriaus (dabar – Skyriaus Būsto administravimo poskyris) Statinių naudojimo priežiūros poskyrio 2023-02-07 surašytame Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. A357-61/23(2.9.2.8E-BŪS) (toliau – Patikrinimo aktas) (Patikrinimo akte be kita ko nurodyta: „*Rūsio patalpos. Neapžiūrėta. Rūsio atraminė sienutė apirusi*“, vienoje iš prie Patikrinimo akto pridėtų fotofiksacijų yra užfiksuota Sienelė).

Įvertinus tai, kas išdėstyta, laikytina, kad Sienelė negali būti laikoma atskiru nekilnojamojo turto objektu, t. y. Sienelė yra Namų dalis, bendrojo naudojimo objektas.

Pagal Nuostatų 4.2 papunktį administratorius, vykdydamas pagrindinį uždavinį, be kita ko sudaro ir tvarko namų bendrojo naudojimo objektų aprašą (toliau – objektų aprašas). Jeigu priimant

administravimą objektų aprašas neperduodamas, sudaro ir tvirtina jį per 2 mėnesius nuo sprendimo dėl administratoriaus skyrimo įsigaliojimo dienos. Objektų aprašas 1/4 patalpų savininkų rašytiniu prašymu svarstomas patalpų savininkų susirinkime ir tikslinamas jų sprendimu, priimtu Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Objektų aprašo pavyzdinę formą nustato aplinkos ministras.

Valdytojas kartu su Atsakymu pateikė 2015-04-14 Daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų aprašo Nr. AD4-5-3 kopiją (toliau – Namo Aprašas). Įvertinus Namo Aprašo duomenis nustatyta, kad jame be kita ko kaip Namo bendrojo naudojimo patalpos yra nurodyti rūšiai (Namo Apraše nurodyta, kad jie yra susiję su visų Namo butų savininkais).

Pažymėtina, kad Namo Apraše kaip Namo bendrojo naudojimo objektas nėra nurodyta Sienele, todėl laikytina, kad Valdytojas nesilaikė Nuostatų 4.2 papunkčio ir reikalavimo tvarkyti Namo Aprašą. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad pagal anksčiau aptartus duomenis Sienele yra laikoma Namo bendrojo naudojimo objektu ir dėl to Namo patalpų savininkai turėjo prievolę apmokėti su jos remonto darbais susijusius mokesčius, Skyriaus vertinimu, minėtas Valdytojo veiklos pažeidimas laikytinas mažareikšmiu, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir neturėjęs reikšmingos įtakos Namo patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams, todėl dėl šio veiklos pažeidimo Valdytojo atžvilgiu administracinio poveikio priemonės nebus taikomos.

L. e. p. Skyriaus Būsto administravimo poskyrio vedėja

S. K.

Šis atsakymas per vieną mėnesį nuo jo gavimo dienos gali būti skundžiamas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui (Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius), Lietuvos administracinių ginčų komisijai (A. Goštauto g. 12-100, LT-01108 Vilnius) ar Regionų administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, LT-01102 Vilnius) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo ir Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje skundas gali būti paduodamas Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigai (Gedimino pr. 56, LT-01110 Vilnius) Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo nustatyta tvarka per vienus metus nuo skundžiamų veiksmų padarymo ar skundžiamo sprendimo priėmimo dienos.