



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2024-04-19 Nr. 4D-2024/2-57

Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2024 m. sausio 19 d. gavo X (toliau citatose ir tekste – Pareiškėja) skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), t. y. Savivaldybės Būsto administravimo skyriaus 2023 m. rugpjūčio 3 d. rašto Nr. A51-127596/23(3.3.2.26E-BŪS), kuriuo pateiktas atsakymas į Pareiškėjos elektroninį laišką dėl namo techninės priežiūros vykdymo patikrinimo ir daugiabučių namų savininkų bendrijos pirmininko veiklos (toliau citatose ir tekste – Atsakymas), turinio (toliau – Skundas).

2. Pareiškėja Skunde, be kita ko, nurodo:

2.1. „Prašau įvertinti pateiktą man Savivaldybės Būsto administravimo skyriaus 2023-08-03 Nr. A51-127596/23(3.3.2.26E-BŪS) atsakymą į 2023-07-25 el. laišką dėl DNSB [toliau citatose ir tekste – Bendrija] veiklos, kurį pasirašė L. e. p. poskyrio vedėja [...] G. B.“

„Dėl savo atstovavimo butui adresu <...> Savivaldybei teikiau 2021-11-16 notaro liudijimą ir anksčiau atstovavau mirusios savininkės A. L. (mano mamos) interesus Bendrijoje pagal 2012-04-20 ir 2020-09-21 įgaliojimus (kiekvieno įgaliojimo atstovavimo terminas buvo 10 m.) [...]“

2.2. „[...] laikotarpiu nuo 2022 m. 10 mėn. – 2023 m. 08 mėn. teko keletą kartų kreiptis dėl Bendrijos į Savivaldybę ir pateikti tokio turinio klausimus:“

2.2.1. „Dėl techninės būklės:

- Ar atlikti 2023 m. hidrauliniai bandymai šilumos punkto namo adresu <...>, Vilnius [toliau citatose ir tekste – Namai], kokios būklės yra šilumos mazgas, nes dėl didelio kiekio šiukšlių į jį neįmanoma patekti;

- Ar atlikta 2023 m. Namų kasmetinė techninė apžiūra ir pateikti jos rezultatus, nes dar 2011-02-15 Savivaldybė savo atsakyme Nr. A51-3200 (3.3.10.2-BR4) pripažino, kad virš visų įėjimų į laiptines plytų piliastrai trupa ir gali sužaloti praeivius, o tai kelia pavojų žmonių gyvybei [...], taip pat ar yra įvertinta stogelių virš šiukšlių stovėjimo vietų laiptinėse būklė, nes 3 laiptinės yra užliejamos lietaus, to pasėkoje neneigiamas drėgmės atsiradimas butuose Nr. <...>, <...>, o 1 aukšto bendro naudojimo balkonas per metus visas pasidengė pelėsiais;

- Kokius remonto darbus atliko Bendrijos pirmininkas V. B. [...] po Savivaldybės pareigūnės 2022-11-30 apsilankymo ir jos Namų techninės būklės įvertinimo, taip pat pateikti Namų kaupiamojo fondo pinigų likutį“.

2.2.2. „Dėl mokėjimo už komunalines paslaugas, nes minėtos išlaidos didina našta Bendrijos savininkams:

- Pateikti paaiškinimą, ar yra interesų konfliktas tame, kad V. B. pakvietė į susirinkimą ir pasiūlė Bendrijos nariams išrinkti susirinkimo sekretorę (susirinkimo, įvykusio 2022-12-18) G. J.,

prieš tai susitarus su ja ir sumokėjus jai atlygį kaip individualios įmonės savininkei, pagal išrašytas sąskaitas už paslaugas, kurie pateikti 2023-04-26 Savivaldybei (pastaba: 131 kooperatyvo pirmininku, kuris nuo 1996-01-25 perregistruotas į dabartinę Bendriją, V. B. buvo paskirtas iki LR nepriklausomybės, t. y. Tarybų Sąjungos institucijų sprendimu ir iki šiol teikia Bendrijos savininkams minėtos valstybės pavyzdinę formą, skirtą apmokėjimui už komunalinės paslaugas, iškabinant ją laiptinėse;

- Atsakyti ar neprieštarauja LR Darbo kodeksui Bendrijos 2022-12-19 protokole (2022-12-18 susirinkimo) registruota 2023-04-04 VĮ Registrų centre nuostata, kad Bendrijos pirmininko kadencijos pabaiga yra 2023-06-30, t. y. šiai dienai jis privalėjo priduoti visus su Bendrija susijusius dokumentus, bet vietoj to, Bendrija atlygį jam privalo mokėti dar 3 metus;

- Kodėl 2023 m. nebuvo visuotinio Bendrijos susirinkimo ir kas bus jeigu Bendrija nepateiks 2023-07-21 Savivaldybei dokumentus (tame tarpe ir susirinkime veiklos patvirtintos ataskaitos už 2022 m.) pagal 2023-07-17 Savivaldybės raštą Nr. A51-119375/23(3.3.2.26E-BŪS)“.

2.2.3. „Kadangi 2022-11-28 ir 2022-12-18 Bendrijos susirinkimuose atstovavau narės L. P. (deja mirė 2023-05-01), gyv. adresu <...> Vilnius, teises pagal 2022-11-28 iki 2022-12-18 balsavimo teisės perleidimo sutartis, todėl [...] atsakyme įrašė, kad į 2022-12-13 d. raštą ir 2023-04-26 Savivaldybei pateikiau klausimus dėl narių ir narystės Bendrijoje, t. y. rašiau, kad Bendrijoje yra nesuprantamas Bendrijos narių skaičius, nes kyla klausimas dėl DNSB įstatymo pirmenybės arba dėl Bendrijos 1996-01-25 įstatų pirmenybės, kuriuose parašyta kaip tapti Bendrijos nariais, turint omeny 2012 m. Aukščiausiojo teismo išaiškinimą, pagal kurį kiekvienas pilietis, dėl narystės turi parašyti prašymą ir Savivaldybės pateiktame 2015 m. man atsakyme nurodyta, kad V. B. dar 2015 m. buvo perspėtas dėl Bendrijos susirinkimo organizavimo ir turėjo galimybę išspręsti klausimą dėl narystės, nes Bendrijos steigimo fakto nėra, ji yra 1996-01-25 perregistruota (pastaba: nuo 1999 m. iki 2022 m. ir nuo 2023-07-01 pirmininkas V. B. neteisėtai valdo Bendriją ir negali pateikti tam pateisinančių dokumentų, nes pirmas Bendrijos susirinkimas įvyko 1996-01-25, o antras 2022-12-18 (t. y. laikotarpiu nuo 1996-01-25 iki 2022-12-18 Bendrijos susirinkimų, kaip ir veiklos ataskaitų (yra vieša informacija) nėra)“.

2.3. „Atsakymų į pateiktus klausimus dėl Bendrijos veiklos iš Savivaldybės aš negavau, tokia Bendrijos veiklos priežiūra uždelsė mano teisę galutinai priimti nuosavybę [], nes iš eilinio Atsakymo, aš supratau, kad teisės gauti informacijos aš neturiu, nes neturiu nuosavybės, nors paveldėtojai ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo savininko mirties privalo kreiptis į notarą dėl palikimo priėmimo ir jo liudijimo ir gavus teisės į paveldėjimą turtą, t. y. notaro liudijimą, formalumus galima iš esmės tvarkyti tiek, kiek reikia ir skubos tvarka registruoti turtą savo vardu nebelieka, kas ir buvo padaryta, todėl priimdama nuosavybę, nuo liudijimo išdavimo dienos bandau išsiaiškinti, kodėl mokant mokesčius Bendrijoje niekada nebuvo ir nėra ginčo komisijos, nėra revizoriaus (kuris yra miręs 2021 m.), todėl neaišku kodėl iki šiol mokama už paslaugas Bendrijai o ne tiekėjams, nes joje nėra finansinės kontrolės ir veiklos ataskaitų (vieša informacija), laikotarpiu nuo 1999 m. iki 2023-04-04 (VĮ Registrų centro duomenimis Bendrijos 2022-12-18 susirinkimo registracijos data) ir nuo 2023-07-01 iki dabar Bendrijos pirmininko V. B. įgaliojimai nėra patvirtinti, jo el. pašto adresai nuolat keičiasi, su jais tenka susipažinti tik Savivaldybės siunčiamose Bendrijos pirmininkui atsakymų į mano paklausimus kopijose (2015-08-18 nurodytas <...>, 2023-07-17 nurodytas <...>), internetinės svetainės Bendrija neturi, o tik dabar Bendrija sukūrė el. pašto adresą, o iki šiol bendravimui su Bendrija buvo pateiktas dėl duomenų apsaugos nesaugus fizinio asmens el. pašto adresas. Visiškai neaišku kokių tikslu Savivaldybė inicijavo Bendrijos likvidavimą anksčiau, t. y. 2022-08-23 ir 2023-02-10 ir nors nuo 2023-01-01 įsigaliojo LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo [toliau citatose ir tekste – Bendrijų įstatymas] 14 str. 9 d. pakeitimai Bendrijos likvidavimas buvo nutrauktas.

[...] teisinio pagrindo Bendrijai veikti be dalies valdymų organų ir be finansinės kontrolės nėra ir ji privalo būti likviduota.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

3. Pareiškėja su Skundu pateikė Atsakymą (į Pareiškėjos 2023 m. liepos 7 d. el. laišką reg. Nr. A97-21876/23 ir 2023-07-25 el. laišką reg. Nr. A97-23596/23), kuriame nurodyta:

„Savivaldybės Būsto administravimo skyrius (toliau – Skyrius) susipažino su Jūsų el. laiškais dėl Namų techninės priežiūros vykdymo patikrinimo ir Bendrijos pirmininko V. B. (toliau – Pirmininkas) veiklos.

Informuojame, kad Skyrius, įvertinęs 2023-06-05 Pirmininko 2023-06-05 raštu (reg. Nr. A50-21615/23) pateiktą informaciją, kad Jūs nesate patalpos savininkė ir nėra prievolės jums teikti informaciją apie Bendrijos veiklą, 2023-07-17 raštu Nr. A51-119375/23 (toliau – Raštas) Jus informavo, kad patikrinus valstybės įmonės Registrų centro duomenis apie butą <...>, Bendrijos pirmininko pateikta informacija pasitvirtino, todėl Bendrijos pirmininkas pagal teisės aktų reikalavimus neturi prievolės teikti Jums duomenis, susijusius su Bendrijos veikla.

Viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, t. y. institucijos, vykdydamos įstatymais joms priskirtą veiklą, privalo veikti taip, kaip numato teisės aktai, priešingu atveju būtų pažeistas viešojo administravimo subjektui taikytinas bendrojo draudimo principas – veikti taip, kaip nėra leidžiama. Skyriaus vykdomos butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] 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).

Skyriui nesuteikti įgaliojimai teikti Pirmininkui įsakmius nurodymus teikti Jums informaciją ir dokumentus dėl Bendrijos veiklos. Paaiškiname, kad šis ginčas spręstinas šalių susitarimo būdu, o nepavykus susitarti, turėtų būti sprendžiamas teismine tvarka (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnis). Civilinės teisės įstatymų nustatyta tvarka gina teismas, neviršydamas savo kompetencijos, Civilinio kodekso 1.138 straipsnyje nurodytais būdais.

Informuojame, kad Bendrijos pirmininkas į Skyriaus Raštu teiktus įpareigojimus Skyriui pateikė informaciją 2023-07-24 raštu (reg. Nr. A97-23447/23). Skyrius kontroliuos įpareigojimų vykdymą ir vertins pateiktus duomenis.“

4. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydama pateikti motyvuotus paaiškinimus, informaciją: ar Pareiškėja kreipėsi į Savivaldybę turėdama galiojančius įgaliojimus atstovauti butų savininkų interesams; ar Pareiškėja kreipėsi į Savivaldybę dėl Namų techninės būklės; ar Savivaldybė tikrino Namų techninę būklę 2022 ir 2023 metais (pagal Pareiškėjos pateiktą informaciją, Savivaldybės iniciatyva); ar yra patikrintos Pareiškėjos skunde nurodytos aplinkybės dėl galimai 2023 m. neatliktų hidraulinių bandymų Namų šilumos punkte, dėl to, kad neįmanoma patekti į šilumos punktą dėl didelio kiekio šiukšlių, „Kokius remonto darbus atliko Bendrijos pirmininkas V. B. po Savivaldybės pareigūnės 2022-11-30 apsilankymo ir jos Namų techninės būklės įvertinimo“ ir kt.; ar yra atsakyta į klausimą, koks Namų kaupiamąjo fondo pinigų likutis; jeigu pirmiau nurodytos aplinkybės nėra patikrintos, į klausimą nėra atsakyta, nurodyti motyvuotas priežastis; ar Pareiškėja kreipėsi į Savivaldybę pažymos 2.2.2 papunktyje nurodytais klausimais; ar Savivaldybė patikrino Pareiškėjos skunde nurodytas aplinkybes dėl 2022 m. gruodžio 18 d. susirinkimo sekretorės išrinkimo aplinkybių, dėl mokėjimo pranešimo formos atitikties reikalavimams, dėl Bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos termino, dėl to, ar pagrįstai „Bendrija atlygį jam privalo mokėti dar 3 metus“, ir kt.; ar Savivaldybė 2022, 2023 metais atliko Bendrijos valdymo organų veiklos planinius ir neplaninius patikrinimus, ar įvertino Bendrijos steigimo, pirmininko išrinkimo, Bendrijos veiklos ataskaitų parengimo ir teikimo, Bendrijos revizoriaus ir ginčų komisijos išrinkimo (neiškinkimo), Bendrijos susirinkimų organizavimo aplinkybes; „koku tikslu Savivaldybė inicijavo Bendrijos likvidavimą anksčiau“, ar iš tiesų „Bendrijos valdymo organai yra nesuformuoti ir dėl to jie negali priimti sprendimų ilgiau negu šešis mėnesius“, nėra „teisinio pagrindo Bendrijai veikti be dalies valdymų organų ir be finansinės

kontrolės nėra ir ji privalo būti likviduota“; kodėl Atsakymas nėra motyvuotas Bendrijų įstatymo nuostatomis dėl informacijos teikimo butų ir kitų patalpų savininkams jų prašymu ir kt.

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

5. Remiantis Savivaldybės Seimo kontrolierei pateikta informacija, dokumentais, nustatyta:

5.1. „Pareiškėja dėl Namų techninės būklės kreipėsi į Savivaldybę 2022-10-13 prašymu (reg. Nr. A50-38949/22 [toliau citatose ir tekste – 2022 m. spalio 13 d. Prašymas], įgaliojimo atstovauti buto <...> (toliau – Butas) savininko interesus nepateikė. Buvo pateiktas 2021-11-16 Notaro liudijimas Nr. NJ-7361 (toliau – Liudijimas) dėl paveldėjimo bylos užvedimo, mirus A. L. Skyrius, patikrinęs valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR) apie Butą duomenis nustatė, kad Pareiškėja nėra Buto Nr. <...> savininkė (šie duomenys NTR nepakeisti iki šiol). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.262 straipsniu įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. [...] Pareiškėjai atsakymas buvo pateiktas Skyriaus 2022-10-26 raštu Nr. A51-159528/22(3.3.2.26E-BŪS).

Taip pat Pareiškėja 2023-07-07 ir 2023-07-25 dėl Namų priežiūros kreipėsi el. paštu (reg. Nr. A97-21876/23 ir Nr. A97-23596/23) [toliau citatose ir tekste – 2023-07 Prašymai], į kuriuos atsakymas Pareiškėjai buvo pateiktas Skyriaus Atsakymu.“

Pažymėtina, kad Pareiškėjos 2023 m. liepos mėn. Savivaldybei teiktuose Prašymuose išdėstytos aplinkybės yra analogiškos Skunde nurodytoms aplinkybėms, susijusioms su Bendrijos pirmininko veikla, Namų technine būkle (pažymos 2.2 papunktis). Be to, akcentuojamas prašymas „Pateikti Savivaldybei Bendrijos narių registravimo judėjimo sąrašą nuo Bendrijos įregistravimo dienos, t. y. nuo 1996 m. iki 2022-12-18 (pastaba: nuo 1999 m. iki 2022 m. ir nuo 2023-07-01 pirmininkas V. B. neteisėtai valdo Bendriją ir negali pateikti tam pateisinančių dokumentų), minėtos Bendrijos 2022-12-18 susirinkimo patvirtintuose įstatuose 18.d.1 ir 2 p. įrašyta, kad visi veiksnus savininkai yra Bendrijos nariai, bet yra ir prieštaravimas, kad nuo 2000-12-21 savininkai tampa Bendrijos nariais tik po to, kai išreiškia savo valią“, „Pateikti paaiškinimą, kaip yra nustatomas ir patvirtinamas Bendrijos savininkų veiksnumas tapti Bendrijos nariais ir pateikti Bendrijos narių laikotarpiu nuo 2000-12-21 iki 2022-12-18 išreiškimo valios tapti Bendrijos nariais patvirtinančius dokumentus.“

5.2. „Pasisakydami dėl Seimo kontrolieriaus paklausimo „ar yra patikrintos Pareiškėjos skunde nurodytos aplinkybės dėl galimai 2023 m. neatliktų hidraulinių bandymų Namų šilumos punkte“ informuojame, kad Bendrijos pirmininkas vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010-10-25 įsakymu Nr. 1-297 „Dėl Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklių [...] 74 ir 76 punktais, pastato parengties šildymo sezonui aktą pateikė šilumos tiekėjui – AB „A“.

5.3. „Skyriaus specialistė vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ [toliau citatose ir tekste – Reglamentas] ir išnagrinėjusi Pareiškėjos 2022 m. spalio 13 d. Prašymu pateiktą informaciją apie galimai netinkamai vykdomą Namų priežiūrą, dalyvaujant Pareiškėjai 2022-11-30 atliko Namų techninės priežiūros vykdymo patikrinimą, padarė išvadą apie Namų būklę, 2022-12-12 surašė statinio technines priežiūros patikrinimo aktą Nr. A357-518/22(2.9.2.8E-BŪS) (toliau – Aktas).

Patikrinimo metu nustatyta: „Pamatai, nuogrinda. Pamatai – daugelyje vietų atsokęs tinkas, vietomis nuogrinda deformuota arba jos nėra. Prie pamatų auga vijokliniai augalai. Pastato kiemo ir gatvės fasadai. Daugumoje vietų viršutiniuose aukštuose trupa plytos, vietomis matomas lokalinis mūro suirimas [...], kas vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ atitinka statinio galimos avarinės būklės požymius. Užfiksuotas įskilimas Pastato fasade. Vietomis matoma, kad sienos drėksta. Paskutinio aukšto sienos prie langų sudrėkusios, siena virš įėjimo į <...> butą sudrėkusi. Durys, langai, atitvarai, balkonai. Laiptinių langai fiziškai nusidėvėję bet patenkinamos būklės, keli rūšio langai užkalti plokštėmis ar kitomis medžiagomis, keli užmūryti. Įėjimo aikštelių pakopos vietomis ištupėjusios, prie laiptinių įėjimų nėra

įrengtas apšvietimas (išlikusios senos lempos neturinčios lempučių). Balkonų apačios betonas trupa, matoma armatūra. Stogas, stogo parapetai, karnizai, lietvamzdžiai, kaminai. Ant stogo patekti nepavyko (Bendrijos atstovas patikrinime nedalyvavo). Elektros instaliacija, Apšvietimas. Bendro naudojimo patalpose, apšvietimas įrengtas, veikia. Bendro naudojimo patalpos. Laiptinėje pastebėti įrūkimai sienose, nėra markerių žymėjimų, todėl nėra galimybės patikrinti ar jie didėja bei keičiasi, nepateikti techninės priežiūros dokumentai. Rūšys. Pilna pašalinių stambiagabaričių ir kitų daiktų. Kiti užfiksuoti defektai gyventojų butuose kurie pastebėję, kad vyksta patikrinimas parodė defektus esančius jų butuose: <...> bute užfiksuota drėgmė prie lango (arčiau grindų); <...> bute drėgmė kambaryje prie lango (virš lango); <...> butas sienos kuri ribojasi su laiptine tapetai pasidarę tamsios spalvos.“

Akte nustatyti reikalavimai Bendrijos pirmininkui:

„Iki 2023-01-16: 1. Techninę priežiūrą vykdyti vadovaujantis Reglamento nuostatomis. [...] 4. Pašalinti pašalinius daiktus iš Pastato rūšio patalpų, pateikti Skyriui fotonuotraukas. 5. Įrengti apšvietimą prie įėjimų į Pastatą, pateikti Skyriui fotonuotraukas. 6. Atlikti specializuotą apžiūrą nustatant dėl kokių priežasčių <...>, <...> ir <...> butuose atsirado užfiksuoti defektai, specializuotos apžiūros aktu numatyti galimus defektų pašalinimo būdus. Specializuotos apžiūros akto kopiją pateikti Skyriui. 7. Atlikti rūsyje užfiksuoto vamzdžio specializuotą apžiūrą nustatant jis eksploatuojamas, įvertinti jo techninę būklę, jei bus nustatyti defektai, nurodyti galimus defektų šalinimo būdus. Specializuotos apžiūros akto kopiją pateikti Skyriui. 8. Informuoti Skyrių apie priimtus sprendimus, pradėtas vykdyti sutartis, užsakytus darbus ar kitus atliekamus veiksmus siekiant išvengti tolimesnio plytų mūro trupėjimo bei užtikrinimo, kad Pastato techninė būklė atitiktų statybos techninio reglamento STR 2.01.01(l):2005 „Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ nuostatas. 9. Kitus 3 punkte nurodytus defektus įtraukti į metinius ar ilgalaikius planus pateikiant Skyriui nurodytų planų kopijas. 10. Apie patikrinimo akte nurodytų reikalavimų įvykdymą informuoti Būsto administravimo skyrių nurodytais terminais [...]“

„Aktas Bendrijos Pirmininkui buvo išsiųstas 2022-12-12 raštu Nr. A51-187478/22(3.3.2.26E-BŪS) (toliau – Raštas2). Namu Bendrijos Pirmininkas į Aktu ir Raštu2 teiktus reikalavimus atsakymo nepateikė, todėl kartotinai buvo įpareigotas iki 2023-07-31 pateikti Aktu ir Raštu2 teiktų reikalavimų įvykdymą patvirtinančius dokumentus. Bendrijos pirmininkas pateikė atsakymą 2023-11-13 raštu (reg. Nr. A50-42408/23) (toliau – Raštas3).

Skyriaus specialistams išnagrinėjus Raštu3 pateiktą informaciją apie Aktu teiktų reikalavimų įvykdymą, nustatyta, kad Bendrijos pirmininko pateiktame atsakyme informuojama apie Akto 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 ir 10 teiktų reikalavimų įvykdymą.

Tačiau Bendrijos pirmininkas nepateikė Skyriui Akto 6 ir 7 punkto reikalavimų įvykdymą patvirtinančių dokumentų, taip pat neinformavo Skyriaus apie Aktu teiktų reikalavimų 6 ir 7 punktų įvykdymą, todėl reikalavimų įvykdymo kontrolė bus atlikta 2024-04-15 patikrinant faktines aplinkybes vietoje. Patikrinimo metu nustatė, kad Bendrijos pirmininkas neįvykdė Akto 6 ir 7 reikalavimų, Skyrius taikys administracinio poveikio priemones.“

5.4. „Pasisakydami dėl Namu kaupiamųjų lėšų likučio, informuojame, kad Bendrijos pirmininkas, atsakydamas į Skyriaus įpareigojimus raštu (2023-07-21 raštas reg. A97-23447/23) pateikė informaciją, kad „sukauptų lėšų pagal adresą <...> gegužės 31 d. 2023 m. yra [...] Eur“ (duomenys žinomi).

5.5. „Pareiškėja dėl [pažymos 2.2.2 papunktyje] nurodytų klausimų kreipėsi 2023-04-26 raštu reg. Nr. A50- 15992/23 (Skyriaus 2023-05-23 atsakymas reg. Nr. A51-88631/23(3.3.2.26E-BŪS)), 2023-05-24 el. laišku reg. Nr. A97-16707/23 (Skyriaus 2023-06-16 raštas dėl termino pratęsimo reg. Nr. A51-103428/23(3.3.2.26E-BŪS)) ir 2023-07 Prašymais (Skyriaus Raštas, Atsakymas), 2023-08-11 el. laišku reg. Nr. A50-30396/23 (Skyriaus atsakymas reg. Nr. A51-149453/23(3.3.2.26E-BŪS)).

Pasisakydami dėl Pareiškėjos pateiktos informacijos apie 2022-12-18 organizuotą Bendrijos narių susirinkimą, informuojame, kad Bendrijos pirmininkas 2023-06-05 raštu reg. Nr. A50-21615/23 pateikė 2023-12-19 Bendrijos [...] 2022-12-18 Pakartotinio bendrijos narių visuotinio susirinkimo protokolą Nr. 2022/12/18/1 (toliau – Protokolas), kuriame nurodyta, kad Bendrijos

pirmininku buvo išrinktas V. B. Protokole taip pat nurodyta, kad Bendrijos pirmininkas įpareigotas „po pusmečio pasitikrinti, ar jis dar turi Bendrijos narių pasitikėjimą – ne vėliau kaip iki 2023 m. birželio mėn. pabaigos sušaukti Bendrijos narių visuotinį susirinkimą, kuriuo darbotvarkėje, be kitų klausimų, būtų įrašytas ir klausimas dėl Bendrijos pirmininko atšaukimo iš pareigų ir naujo Bendrijos pirmininko rinkimus“.

5.6. „Atsakydami dėl Bendrijos pirmininko veiklos patikrinimo 2022–2023 m., informuojame, kad valstybės įmonės Registrų centro Juridinių asmenų registro (toliau – JAR) [duomenimis] Bendrijos pirmininkas išrinktas 2022-12-19 Bendrijos visuotiniame susirinkime (duomenys JAR registruoti 2023-03-23). Iki pirmiau nurodyto laiko Bendrijos pirmininko išrinkimo duomenys JAR buvo įregistruoti 1996-01-25. Kadangi Bendrijos pirmininko 3 metų kadencija buvo pasibaigusi, 2022 m. Bendrijos valdymo organų veiklos kontrolė nebuvo vykdoma.

Savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-11-30 įsakymu Nr. 30-2743/23 patvirtintas 2024 m. daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų planinių veiklos patikrinimų planas, į kurį įtrauktas ir Bendrijos pirmininko veiklos planinis patikrinimas, susijęs su Bendrijos valdomu namu <...>. Patikrinimo metu bus patikrinta visa Bendrijos pirmininko veikla pagal Taisykles.“

5.7. „Pasisakydami dėl Bendrijos revizoriaus ir ginčų nagrinėjimo komisijos išrinkimo, informuojame, kad Skyriui Bendrijos pateiktoje 2023-04-03 JAR pažymoje apie Bendriją nurodyta, kad Bendrijos revizorius ir ginčų nagrinėjimo komisija įregistruoti 2023-04-04. Manytina, kad Bendrijos revizoriaus ir ginčų nagrinėjimo komisijos kadencijos nepasibaigusios, nes pagal Bendrijų įstatymo 18 straipsnio 1 dalį revizoriaus kadencija ne ilgesnė kaip 4 metai, o ginčų nagrinėjimo komisijos kadencija pagal Bendrijų įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 10 punktą ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo ar ginčus nagrinėjančio asmens rinkimo ir ginčų nagrinėjimo tvarka nustatoma bendrijos įstatuose.“

5.8 „[...] dėl dokumentų nepateikimo 2023-08-30 Bendrijos pirmininkas buvo baustas pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 349 straipsnio 1 dalį (ROIK: 23219329366, Savivaldybėje reg. Nr. A288-1479/23(1.1.50-BŪS)). Bendrijos pirmininkas nepateikdamas Skyriui Bendrijos 2022 m. veiklos ataskaitos nesilaikė Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 13 punkto reikalavimo teikti duomenis savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotiems asmenims, turintiems teisę prižiūrėti ir kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka jiems pagal šį įstatymą priskirtas funkcijas.“

5.9. „Savivaldybės administracijos vykdomos valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės pagrindai, apimtis ir tvarka yra apibrėžti Taisyklėse. Informuojame, kad Skyriui nesuteikti įgaliojimai likviduoti ir registruoti bendrijas.

Pasisakydami dėl Bendrijos likvidavimo iniciavimo 2022 metais, informuojame, kad pagrindinis daugiabučių namų valdytojų uždavinys – užtikrinti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovauja.

Savivaldybė, kuri pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą yra atsakinga už daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, nustačiusi, kad Bendrijos valdymo organų kadencija yra pasibaigusi daugiau kaip 20 metų, Bendrijoje vykdoma veikla neatitinka Bendrijų įstatymo reikalavimų, susijusių su daugiabučių namų administravimu ir priežiūra, o Bendrijos valdomų daugiabučių namų patalpų savininkai nėra aktyvūs ir savo iniciatyva nesiima veiksmų išrinkti Bendrijos pirmininką ar priimti sprendimą likviduoti Bendriją, kreipėsi į JAR dėl Bendrijos likvidavimo iniciavimo.

JAR viešo registro duomenimis 2022-08-25 įregistruotas pranešimas apie numatomą iniciuoti likvidavimą Registro tvarkytojo iniciatyva pagal Civilinio kodekso 2.70 straipsnį. Bendrijos likvidavimas buvo nutrauktas JAR sprendimu, kai Bendrija pateikė duomenis apie Bendrijos įstatų atnaujinimą, valdymo organų išrinkimą. Kaip pirmiau buvo nurodyta, Bendrijos valdymo organai išrinkti 2022-12-19 Bendrijos visuotiniame susirinkime (duomenys JAR registruoti 2023-03-23).“

„Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais, bendrijos pirmininko pareigybės aprašymu ir visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo). Bendrijos pirmininkas atsako už jam visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) pavestų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą (Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 8 dalis).

Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 9 dalimi, iki bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba gavęs bendrijos pirmininko rašytinį pranešimą apie atsistatydinimą iš pareigų visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) turi išrinkti naują bendrijos pirmininką. Jeigu bendrijos pirmininkas neišrenkamas per 6 mėnesius nuo bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos arba nuo bendrijos pirmininko atsistatydinimo iš pareigų dienos ir nėra pradėta bendrijos likvidavimo procedūra, bet kuris bendrijos narys (įgaliotinis) turi teisę kreiptis į savivaldybės vykdomąją instituciją dėl bendrijos likvidavimo ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų administratoriaus skyrimo. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi šį prašymą, kreipiasi į JAR tvarkytoją dėl bendrijos likvidavimo pagal Civilinio kodekso 2.70 straipsnį, o bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu laikinai skiria bendrojo naudojimo objektų administratorių, vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka. Likvidavus bendriją, šio administratoriaus veikla gali būti pratęsiama pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio nuostatas.

Paaiškiname, kad Bendrijos nariai turėtų spręsti dėl Namu bendrosios nuosavybės valdymo ir priimti sprendimus Bendrijos visuotiniame susirinkime dėl Bendrijos valdymo organų išrinkimo arba Bendrijos likvidavimo.“

5.10. „Skyrius 2023-07-17 raštu reg. Nr. A51-119375/23(3.3.2.26E-BŪS) įpareigojo Bendrijos pirmininką: Skyriui pateikti Bendrijos veiklos, susijusios su Namu, ataskaitos už 2022 metus kopiją, Bendrijos visuotinio susirinkimo, kuriame ši veiklos ataskaita buvo patvirtinta, protokolo kopiją (1). Skyriui pateikti Bendrijos narių ir įgaliotinių sąrašo (jeigu tokie yra numatyti pagal Bendrijos įstatus) kopiją (2); Skyriui pateikti duomenis apie Namu patalpų savininkų sukauptų lėšų likutį 2023-06-30, informuoti, kokiems darbams per 2023 metus buvo naudojamos kaupiamosios lėšos, nurodant darbų kainas. Informuoti Skyrių, koks Namu patalpų savininkams yra taikomas kaupiamosios įmokos tarifas, kas priėmė sprendimą dėl jo taikymo, pateikti tai patvirtinantį dokumentą (3). Bendrijos pirmininkas pateikė 2023-07-21 atsakymą reg. Nr. A97-23447/23, kuriame Bendrijos pirmininkas nepateikė 2022 m. Bendrijos visuotinio susirinkimo protokolo kopijos.

Pažymėtina, kad vadovaujantis ANK 565 straipsnio 8 punktu administracinių nusižengimų teiseną negali būti pradėta, o pradėtoji turi būti nutraukta, kai: dėl to paties fakto administracinė atsakomybėn patrauktam asmeniui yra priimtas teismo ar ne teismo tvarka institucijos (pareigūno) nutarimas skirti administracinę nuobaudą arba yra įvykdytas administracinis nurodymas, arba nepanaikintas nutarimas nutraukti administracinio nusižengimo teiseną, arba dėl to nusižengimo pradėtas ikiteisminis tyrimas. Kadangi Bendrijos pirmininkas 2023-08-30 buvo baustas už 2022 m. Bendrijos visuotinio susirinkimo protokolo kopijos nepateikimą, pakartotinai Bendrijos pirmininkas dėl šio protokolo nepateikimo nubaustas nebuvo.“

5.11. „Pažymėtina, kad kartu su 2023-07 Prašymais buvo pateiktas Liudijimas, kuris patvirtina Pareiškėjos teisę į palikimo priėmimą, tačiau neįgalioja Pareiškėjos veikti Name esančios nuosavybės savininko vardu.

Informuojame, kad Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 6 dalies 6 punkte nustatyta, kad bendrijos pirmininkas atsako už informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu. Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalyje įtvirtinta nuostata, kad visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turta, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla.“

5.12. Skyriaus nuomone, „Pareiškėjai teiktas Atsakymas atitinka LR Viešojo administravimo 10 straipsnio nuostatas“, „Skyriaus specialistai tyrė Pareiškėjos prašymus, skundus bei rengė atsakymus Pareiškėjai tinkamai vykdė pareigybės aprašyme priskirtas funkcijas.

Seimo kontrolierių papildomai informuojame, kad Skyriaus vienas iš prioritetinių tikslų yra atsakymų į prašymus pateikimas laiku bei prašymų nagrinėjimo kokybės atitikimas Taisyklių reikalavimus.“

6. Nekilnojamojo turto registro duomenų 2024 m. balandžio 5 d. išrašų duomenimis:

6.1. Namas, <...>, Vilnius – 5 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas; nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas, t. y. įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija (Bendrija);

6.2. Butas, <...>, Vilnius – nuosavybės teise Pareiškėjai nepriklauso.

6.3. Butas, <...>, Vilnius – nuosavybės teise Pareiškėjai nepriklauso.

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

7. Lietuvos Respublikos Konstitucijos:

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

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

8. Lietuvos Respublikos įstatymai

8.1. Vietos savivaldos įstatymo (toliau – VSI):

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

6 straipsnio 42 punktas – „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; [...]“

8.2. Viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI)

3 straipsnis – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 4) įstatymo viršenybės. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; 5) išsamumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį. [...]“

10 straipsnis – „3. 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; [...]“

8.3. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (Bendrijų įstatymas):

9 straipsnis – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...] 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...] 3. [...] 4. Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius. 5. Bendrijoje, kurioje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo [...]“

14 straipsnis – „2. Bendrijos pirmininką renka ir iš pareigų atšaukia, tvirtina bendrijos pirmininko pareigybės aprašymą ir nustato bendrijos pirmininko darbo užmokestį visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatyta tvarka 3 metų laikotarpiui. Bendrijos pirmininko kadencijų skaičius neribojamas [...]. 7. Visi butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų raštu bendrijos pirmininkui pateikti prašymai, skundai ir kiti dokumentai registruojami ir nagrinėjami bendrijos įstatuose nustatyta tvarka. Bendrijos pirmininkas privalo per 10 darbo dienų nuo buto ar kitų patalpų (pastato) savininko kreipimosi gavimo dienos suteikti išsamią informaciją apie bendrijos organų sprendimus, bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su bendrijos veikla. [...].“

21 straipsnis – „4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę: [...] 2) įstoti į bendriją; 3) įstatymų nustatyta tvarka disponuoti jiems priklausančia bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų dalimi; 4) gauti informaciją apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas; 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; [...] 7) apskųsti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus Civilinio kodekso 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka; 8) susipažinti su bendrijos narių sąrašu (įgaliotinių sąrašu) ir gauti bendrijos organų narių kontaktinius duomenis; 9) įgalioti kitą asmenį atstovauti jų interesams palaikant santykius su bendrija ir jos valdymo organais dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimo, valdymo, priežiūros ir atnaujinimo, nurodydami įgaliojimo terminą, teisių ir pareigų apimtį. Šis įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro; 10) įgyvendinti kitas įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytas teises.“

8.4. *Civilinio kodekso (toliau – CK):*

1.75 straipsnis – „2. Neįregistravusios sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis remdamosi kitais įrodymais. [...].“

2.137 straipsnis – „1. Įgaliojimu laikomas rašytinis dokumentas, asmens (įgaliotojo) duodamas kitam asmeniui (įgaliotiniui) atstovauti įgaliotojui nustatant ir palaikant santykius su trečiaisiais asmenimis. [...].“

2.147 straipsnis – 1. Įgaliojimas pasibaigia: [...] 6) mirus davusiam įgaliojimą fiziniam asmeniui [...].

4.83 straipsnio 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.“

4.262 straipsnis – „Įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka.“

5.50 straipsnis – „1. Kad įgytų palikimą, įpėdinis turi jį priimti. [...]. 2. Įpėdinis laikomas priėmusiu palikimą, kai jis faktiškai pradėjo paveldimą turtą valdyti arba padavė palikimo atsiradimo vietos notarui pareiškimą dėl palikimo priėmimo. 3. Šiame straipsnyje nurodyti veiksmai turi būti atliekami per tris mėnesius nuo palikimo atsiradimo dienos, tačiau šio straipsnio 2 dalyje nurodytos teisinės pasekmės atsiranda tik tokiu atveju, jeigu nėra pirmesnės eilės įpėdinio (įpėdinių) pagal įstatymą ar įpėdinio (įpėdinių) pagal testamentą atliktų veiksmų, kuriais priimtas palikimas. [...].“

8.5. *Seimo kontrolierių įstatymo:*

12 straipsnis – „1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje. [...].“

13 straipsnis – „1. Pareiškėjas turi teisę pateikti Seimo kontrolieriui skundą dėl pareigūnų piktnaudžiavimo ar biurokratizmo, jei mano, kad tuo buvo pažeistos jo teisės ir laisvės. [...].“

9. Kiti teisės aktai

9.1. *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 [...]“

9.2. *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 taisyklės.“

9.3. *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“* (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, kurių požymiai apibrėžti STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ [...], ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus. [...]“

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 VAI [...] nustatyta tvarka ir terminais.“

108 punktas – „Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 108.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...]; 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1–108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; 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; 108.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą.“

109 punktas – „Apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).“

9.4. *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):

5 punktas – „Planinis patikrinimas atliekamas pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą metinį valdytojų veiklos planinių patikrinimų planą (toliau – Planas). [...]“

12 punktas – „12. Vykdam planinį patikrinimą tikrinama: 12.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar

išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, [...], 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 (eksploatavimo), 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.“

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 nepradėti neplaninį patikrinimą taisyklių 16 punkte nustatyta tvarka. Apie priimtą sprendimą raštu informuojamas skundą pateikęs asmuo. [...].“

19 punktas – „Savivaldybės administracija gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.“

9.5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. lapkričio 30 d. įsakymo Nr. 30-2743/23 „Dėl daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos 2024 metų planinių patikrinimų plano tvirtinimo“ priedas – „Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos 2024 metų planinių patikrinimų planas [...] 17. 432-oji daugiabučių namų savininkų bendrija (kodas 125116063) <...> Patikrinimo pradžia 3 ketvirtis Patikrinimo pabaiga 4 ketvirtis Gauti skundai dėl valdytojo veiklos [...].“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

10. *Konstitucinio Teismo praktika:*

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

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

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 [...]“.

11. *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 koku 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 veikiama 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. Be to, ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų reikalavimų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus [...]“.

2014 m. gegužės 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet koku būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatytu būdu. [...]“.

2015 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-7-552/2015: „[...] pirmiausia paminėtina, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas (Konstitucinio Teismo 2004-07-01 nutarimas). [...] 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

teisiniam 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).“

Tyrimo išvados

12. Apibendrinus Skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad Pareiškėja skundžiasi Savivaldybės pareigūnų nepakankama Bendrijos valdymo organų veiklos kontrole, Namu (statinio) naudojimo priežiūra, netinkamu jos 2023 m liepos mėn. Prašymų nagrinėjimu, netinkamo Atsakymo pateikimu (pažymos 2 punktas).

Vadovaujantis SKĮ, Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje, pareiškėjas turi teisę pateikti Seimo kontrolieriui skundą dėl pareigūnų piktnaudžiavimo ar biurokratizmo, jei mano, kad tuo buvo pažeistos jo teisės ir laisvės (pažymos 8.5 papunktis).

12.1. Pažymėtina, kad šio tyrimo metu gauti Nekilnojamojo turto registro duomenys patvirtina, kad Pareiškėja nėra Skunde nurodytų Namu butų savininkė, t. y. ir Namu bendrojo naudojimo objektų bendraturtė (pažymos 6 punktas). Vadovaujantis CK 1.75 ir 4.262 straipsniais (pažymos 8.4 papunktis), įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka, neįregistruvusios sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis remdamosi kitais įrodymais.

Vadovaujantis CK 5.50 straipsniu (pažymos 8.4 papunktis), įpėdinis laikomas priėmusiu palikimą, kai jis padavė palikimo atsiradimo vietos notarui pareiškimą dėl palikimo priėmimo.

12.2. Skunde nurodytas notaro Liudijimas (pažymos 2.3 ir 5.1 papunktis) patvirtina, kad užvesta byla dėl mirusio asmens turto paveldėjimo. Pastebėtina, kad Pareiškėjos teisė paveldėti šį turtą nereiškia šios teisės realizavimo, t. y., nepatvirtina Pareiškėjos nuosavybės teisės į mirusio asmens Name esantį nekilnojamąjį turtą. Pažymėtina, kad Pareiškėjai įregistravus paveldėtą turtą NTR, kaip jos nuosavybę, ji galės naudotis nekilnojamojo turto savininko teisėmis prieš trečiuosius asmenis (pvz. Savivaldybę, Bendriją ir kt.).

Vadovaujantis CK 2.137 straipsniu, įgaliojimas – tai rašytinis dokumentas, asmens (įgaliotojo) duodamas kitam asmeniui (įgaliotiniui) atstovauti įgaliotojui nustatant ir palaikant santykius su trečiaisiais asmenimis (pažymos 8.4 papunktis). Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 4 dalies 9 punktu, Namu butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę įgalioti kitą asmenį atstovauti jų interesams palaikant santykius su Bendrija ir jos valdymo organais dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų naudojimo, valdymo, priežiūros ir atnaujinimo, nurodydami įgaliojimo terminą, teisių ir pareigų apimtį. Šis įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro (pažymos 8.3 papunktis). Įgaliojimas pasibaigia mirus davusiam įgaliojimą fiziniam asmeniui (pažymos 8.4 papunktis).

Pastebėtina, kad Pareiškėja kartu su Skundu Seimo kontrolierei nepateikė nustatyta tvarka sudaryto ir patvirtinto įgaliojimo atstovauti konkrečiam Namu patalpų savininko interesams.

12.3. Atsižvelgiant į pirmiau nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad Namu bendrojo naudojimo objektų valdytojo – Bendrijos valdymo organų – veiklos priežiūros ir kontrolės bei Namu (statinio) naudojimo priežiūros vykdymas / nevykdymas (Savivaldybės funkcijos nustatytos VSĮ; pažymos 8.1 papunktis) nėra susijęs su Pareiškėjos teisių pažeidimu.

Taigi, tiriant Skundą vertinami Savivaldybės veiksmai (neveikimas), nagrinėjant Pareiškėjos 2023 m. liepos mėn. Prašymus bei teikiant Atsakymą, dėl jų atitikties VAĮ reikalavimams.

13. Savivaldybė, vadovaudamasi VSĮ (pažymos 8.1 papunktis), VAĮ (pažymos 8.2 papunktis), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 9.1 papunktis) ir atsižvelgdama į teismų praktiką (10 ir 11 punktai), savo veikloje privalo vykdyti pagrindinių vietos savivaldos principų

(teisėtumo ir kt.) reikalavimus, t. y. Savivaldybės veikla ir visais jos veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus. Be to, Savivaldybė, 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 administraciniame sprendime, be kita ko, turi būti nurodytas administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, administracinio sprendimo motyvai.

Gero viešojo administravimo principas įpareigoja Savivaldybę, priimant sprendimą, jame nurodyti faktinių aplinkybių bei teisės normų, kurių pagrindu priimtas sprendimas, visumą. Pareiga vykdant viešojo administravimo veiklą laikytis teisėtumo principo apima tiek reikalavimą priimti administracinį sprendimą, kuris atitiktų tam teisiniam 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. Sprendimo motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas.

Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos 2023 m. liepos mėn. Prašymus, turėjo juos išnagrinėti pagal Savivaldybės kompetenciją, prašymų turinį, patikrinti juose nurodytą informaciją, įvertinti ir reaguoti į ją teisės aktų nustatytu būdu, laikytis teisėtumo, skaidrumo, išsamumo principų reikalavimų, į prašymus turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas jų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama jų turinį.

Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 4 dalimi (pažymos 8.3 papunktis), būtent butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę gauti informaciją apie nustatytas įmokas bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektams išlaikyti ir išsaugoti (remontuoti), kaupiamąsias lėšas pastatui (pastatams) atnaujinti, taip pat apie kitas su pastato (pastatų) priežiūra ir naudojimu susijusias įmokas, reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; susipažinti su bendrijos narių sąrašu ir gauti bendrijos organų narių kontaktinius duomenis ir kt.

Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalimi (pažymos 8.3 papunktis), Bendrijos pirmininkas turi pareigą teikti informaciją apie Bendrijos organų sprendimus, Bendrijos turtą, kaupiamąsias lėšas, įmokas ir kitus privalomus mokėjimus, susijusius su Bendrijos veikla, tik butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams.

Vadovaujantis Taisyklėmis (pažymos 9.4 papunktis), Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimas gali būti pradėtas ne tik gavus patalpų savininko skundą, bet ir kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą (šiuo atveju – Bendrijų įstatymo), nuostatoms. Šiuo atveju Taisyklės neįpareigoja Savivaldybės informaciją apie tai teikti ne patalpų savininkams (Taisyklių 17 punktas).

Vadovaujantis Reglamento 105 punktu, Namu (aukštingumas – 5 aukštai; pažymos 6.1 papunktis) naudojimo priežiūrą vietoje Savivaldybė turi atlikti ne rečiau kaip vieną kartą per metus, vadovaujantis Reglamento 106 punktu, Namu naudojimo priežiūrą vietoje gali atlikti ir dažniau, pvz., jeigu yra nustatyta avarijos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas VAĮ nustatyta tvarka (pažymos 9.3 papunktis). Pažymėtina, kad, pagal Reglamento 109 punktą, apie Savivaldybės patikrinimo išvadas bei pateiktus reikalavimus Bendrijos pirmininkui turi būti informuojami tik Namu bendraturčiai.

14. Kaip buvo nurodyta pirmiau, šio tyrimo metu gautais duomenimis, Pareiškėja nėra Namu bendraturtė, kartu su 2023 m. liepos mėn. Prašymais Savivaldybei ji nepateikė nustatyta tvarka sudaryto ir patvirtinto įgaliojimo atstovauti konkrečiam Namu patalpų savininko interesams (pažymos 5.11 papunktis). Taigi, šiuo atveju Pareiškėjai nebuvo privaloma teikti informacijos, susijusios su Namu, kuriame ji nuosavybės teise neturi patalpų, bendrojo naudojimo objektų valdymu ir priežiūra.

Atsižvelgiant į tai, kad daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas (pažymos 11 punktas), šioje pažymoje pateikiama Savivaldybės informacija, susijusi su Namu bendrojo naudojimo objektų valdymu ir priežiūra.

15. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes, konstatuotina, kad Savivaldybė išnagrinėjo Pareiškėjos 2023 m. liepos mėn. Prašymus, pateikė jai Atsakymą, kuriame paaiškino, kad Bendrijos pirmininkas jai neprivalo teikti informacijos apie Bendrijos veiklą, kad Skyrius kontroliuos Raštu Bendrijos pirmininkui pateiktų įpareigojimų dėl Bendrijos veiklos dokumentų (Bendrijos 2022 m. veiklos, susijusios su Namu, ataskaitos, Bendrijos visuotinio susirinkimo, kuriame ši veiklos ataskaita buvo patvirtinta, protokolo, Bendrijos narių sąrašo, dėl Namų patalpų savininkų sukauptų lėšų likučio 2023 m. birželio 30 d., dėl šių lėšų panaudojimo, dėl kaupiamosios įmokos tarifo patvirtinimo) pateikimo vykdymą ir vertins jo pateiktus duomenis (pažymos 3 punktą ir 5.10 papunktis), tačiau:

15.1. nesilaikė VAI 10 straipsnio dalies 5 ir 6 punktų, teisėtumo, išsamumo, skaidrumo principų reikalavimų ir Atsakyme pateikto paaiškinimo, kodėl Bendrijos pirmininkas neteikia Pareiškėjai informacijos apie Bendrijos veiklą, nemotyvavo Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 7 dalies bei 21 straipsnio 4 dalies nuostatomis (nenurodė, koku teisiniu pagrindu Pareiškėjai neteikiama informacija);

15.2. nesilaikydama teistumo, išsamumo, skaidrumo principų reikalavimų, Atsakyme motyvuotai nepaaiškino, kodėl netikrino Pareiškėjos pateiktos informacijos dėl galimų Bendrijos veiklos trūkumų, dėl kokių faktinių aplinkybių ir kokiomis teisės aktų nuostatomis vadovaudamasi Savivaldybė Pareiškėjai neteikia informacijos dėl 2023 m. liepos mėn. Prašymuose nurodytų aplinkybių, tiesiogiai nesusijusių su Atsakyme nurodytu Raštu pateiktų įpareigojimų Bendrijos pirmininkui vykdymu (dėl 2023 m. hidraulinių bandymų namo šilumos punkte, dėl 2023 m. Namų kasmetinės techninės apžiūros rezultatų, dėl remonto darbų, atliktų „po Savivaldybės pareigūnės 2022-11-30 apsilankymo“, dėl „susirinkimo, įvykusio 2022-12-18“, dėl mokėjimo už komunalines paslaugas pranešimo formos, dėl Bendrijos pirmininko kadencijos pabaigos, dėl to, kad „nuo 2023-07-01 pirmininkas V. B. neteisėtai valdo Bendriją“, dėl 2023 m. nesusaukto visuotinio Bendrijos susirinkimo ir kas bus, jeigu Bendrija neįvykdys Rašte nurodytų įpareigojimų); galimai tai ir sukėlė Pareiškėjos abejonės dėl Savivaldybės veiklos tinkamumo.

16. Apibendrinus tai, kas išdėstyta, konstatuotina, kad Savivaldybė šiuo atveju nesilaikė VAI 10 straipsnio 5 ir 6 punktų, teisėtumo, išsamumo, skaidrumo principų reikalavimų, taigi pažeidė Pareiškėjos teisę į gerą viešąjį administravimą. Dėl šių aplinkybių Skundas pripažintinas pagrįstu.

Atsižvelgus į tai, kad šio tyrimo metu, šioje pažymoje, yra pateikti motyvuoti paaiškinimai dėl konkrečios informacijos teikimo (neteikimo) ne patalpų savininkams ir Pareiškėjai (pažymos 5.11 papunktis, 14 ir 15 punktai), rekomendacija Savivaldybei dėl papildomų paaiškinimų Pareiškėjai pateikimo neteiktina.

17. Kartu Seimo kontrolierė atkreipia Savivaldybės pareigūnų dėmesį, kad, kaip minėta (pažymos 10 punktą), jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės jas ir vykdo ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos.

Vadovaujantis VSĮ (pažymos 8.1 papunktis), VAI (pažymos 8.2 papunktis), Bendrijų įstatymu (pažymos 3.3 papunktis), CK (pažymos 8.4 papunktis), aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 (pažymos 9.2 papunktis), Taisyklėmis (pažymos 9.4 papunktis), Savivaldybė privalo vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų 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 10 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.

Nagrinėjamu atveju Savivaldybės taryba, atsižvelgdama į aplinkos ministro rekomendaciją savivaldybių taryboms patvirtinti savivaldybės Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo

organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklės (pažymos 9.2 papunktis), patvirtino Savivaldybės taisyklės (Taisyklės), kuriomis privaloma vadovautis Savivaldybei vykdamai daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų (toliau – ir valdytojai) veiklos priežiūrą ir kontrolę.

Remiantis LVAT praktika (pažymos 11 punktą), Savivaldybės veikla turi būti aiški, nedviprasmiška. Savivaldybė, vykdydama valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, 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, nepiktinaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.), taip pat ir pagrindinius vietos savivaldos principus (teisėtumo, veiklos viešumo ir skaidrumo, reagavimo į savivaldybės gyventojų nuomonę ir kt.).

Šio tyrimo metu Savivaldybė Seimo kontrolierę informavo, kad Bendrijos pirmininko veikla, susijusi ne su Namu, bet su kitu daugiabučiu namu, bus patikrinta 2024 metais planinio patikrinimo metu; patikrinimo metu bus patikrinta visa Bendrijos pirmininko veikla pagal Taisyklės (pažymos 5.6 ir 9.5 papunkčiai). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad planinio patikrinimo metu, pagal Taisyklių 12 punktą, turės būti patikrinti Bendrijos pirmininko išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis, tačiau Namu atžvilgiu nebus patikrintos Pareiškėjos 2023 m. liepos mėn. pateiktuose Prašymuose iškeltos galimos Bendrijos pirmininko veiklos problemos, susijusios su Namu patalpų savininkų, Bendrijos narių apskaitos tvarkymu, Namu bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimu ir lėšų kaupimo organizavimu, nustatant, ar Namu bendraturčių sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį, metinės veiklos ataskaitos Namu atžvilgiu rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams, Namu patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas ir kt.

Taigi, manytina, kad Savivaldybė, Skyriaus Raštu pateikusi Bendrijos pirmininkui įpareigojimus pateikti Bendrijos veiklos, susijusios su Namu, dokumentus, gavusi Pareiškėjos 2023 m. liepos mėn. Prašymus ir nurodžiusi Atsakyme, kad vertins įpareigojimų vykdymą, turėtų įvertinti taip pat ir Bendrijos veiklą, susijusią su Namu ir, kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, pradėti neplaninį Bendrijos pirmininko veiklos, susijusios su Namu, pagal gautą informaciją apie galimus pažeidimus patikrinimą.

Be to, Savivaldybė šio tyrimo metu informavo, kad Savivaldybė toliau kontroliuos Akte pateiktų reikalavimų Bendrijos pirmininkui vykdymą, t. y. reikalavimų įvykdymo kontrolė bus atlikta 2024-04-15 patikrinant faktines aplinkybes vietoje (pažymos 5.3 papunktis).

Atsižvelgus į pirmiau nurodytas aplinkybes, Savivaldybei teiktinos atitinkamos rekomendacijos, susijusios su Bendrijos pirmininko veiklos, susijusios su Namu, priežiūra ir kontrole bei statinių naudojimo priežiūra.

SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS

18. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia X Skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu tiek, kiek pateikiant Atsakymą Pareiškėjai nebuvo nurodytos teisės aktų normos, kuriomis grindžiamas Atsakyme pateiktas paaiškinimas, taip pat dėl to, kad Pareiškėjai nebuvo paaiškinta, kodėl nebus tikrinama Pareiškėjos pateikta informacija dėl galimų Bendrijos veiklos trūkumų.

SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

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

19.1. informuoti Seimo kontrolierę, kokių priemonių imtasi, kad:

19.1.1. bet koku būdu gavus informaciją apie galbūt padarytus butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų veiklos pažeidimus, pagal savo kompetenciją būtų patikrinta tokia informacija, ji įvertinta ir reaguota į ją teisės aktų nustatytu būdu;

19.1.2. teikiant atsakymus asmenims, priimant administracinius sprendimus dėl asmenų prašymų, jie būtų tinkamai motyvuojami tiek faktinėmis aplinkybėmis, tiek konkrečiomis teisės aktų nuostatomis;

19.2. pradėti neplaninį Bendrijos veiklos, susijusios su Namu, patikrinimą arba priimti motyvuotą konkrečiomis faktinėmis aplinkybėmis ir Taisyklių nuostatomis sprendimą dėl neplaninio patikrinimo nevykdymo (apie priimtą sprendimą informuoti Seimo kontrolierę);

19.3. pateikti Seimo kontrolierei informaciją apie 2024 m. balandžio 15 d. atliktos Akte pateiktų reikalavimų Bendrijos pirmininkui vykdymo kontrolės rezultatus.

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

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė