



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

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

2024 m. rugpjūčio 16 d. Nr. 4D-2024/2-492  
Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2024 m. gegužės 20 d. gavo X (toliau citatose ir tekste – Pareiškėja) skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės (toliau citatose ir tekste – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) statinių naudojimo priežiūros klausimais (toliau – Skundas).

2. Pareiškėja Skunde nurodo:

2.1. „Turiu butą <...> [...], Vilniuje [toliau citatose ir tekste – Namas], trečiame aukšte (viršutinis pastato aukštas). Nuo 2018 metų susirašinėju su Savivaldybės administracijos paskirtuoju daugiabučio Namo administratoriumi „A“ AB [toliau citatose ir tekste – Administratorius], kad atliktų stogo remonto darbus. Kelis kartus kreipiausi į Administratorių, kad per lubas teka lietaus ir tirpstančio sniego vanduo, kad procesas progresuoja, atsiranda vis naujų vietų, kur prateka vanduo. Bet Administratorius nevykdo stogo remonto. [...]. Penkis metus nesulaukusi nei adekvačios reakcijos iš Administratoriaus, nei stogo remonto, 2023 m. liepos 17 d. išsiunčiau skundą Savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyriui su prašymu įpareigoti Administratorių nedelsiant sutvarkyti stogą. 2023 m. rugpjūčio 24 d. sulaukiau atsakymo, kad rugsėjo mėnesį bus vykdoma stogo apžiūra.

2023 m. rugsėjo 29 d. Savivaldybės administracijos Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyrio vyr. specialistui M. B. elektroniniu laišku priminiau, kad problema vis dar yra. 2023 m. spalio 3 d. gavau vyr. specialisto M. B. atsakymą, kuriame konstatuojama, kad stogo būklė tikrai labai prasta (todėl manytina, kad stogo apžiūra įvykdyta), ir kad Savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyrius kontroliuos remonto darbų įvykdymą.“

2.2. „Kadangi stogo Administratorius neremontavo, 2023 m. lapkričio 26 d. aš išsiunčiau skundą Vilniaus miesto merui, o 2024 m. sausio 5 d. gavau atsakymą į skundą, kurį pasirašė laikinai einantis Savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyriaus vedėjo pareigas K.K. Atsakyme nurodoma, kad Administratorius įpareigotas iki 2024 m. sausio 22 d. organizuoti ir atlikti Namo stogo remonto darbus, bei pateikti darbų įvykdymą pagrindžiančius dokumentus. Deja, stogas iki šiol nesuremontuotas, vanduo toliau prateka į pastato vidų ir ardo Namo konstrukcijas, todėl jau daugiau nei 5 metus negaliu savo buto naudoti pagal paskirtį.“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierės „išnagrinėti mano skundą ir įpareigoti Administratorių nedelsiant suremontuoti stogą, o Savivaldybės administraciją įpareigoti atlikti remonto darbų kontrolę.“

#### TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Pareiškėja su Skundu pateikė šiuos dokumentus, kuriuose nurodyta toliau pateikiama informacija:

4.1. Savivaldybės administracijos 2023 m. rugpjūčio 24 d. rašte Nr. A51-135818/23(3.3.2.26E-BŪS) „Dėl Namų stogo būklės“ (atsakyme į Pareiškėjos 2023 m. liepos 17 d. prašymą) nurodyta:

„Savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyrius (toliau – Skyrius) pagal kompetenciją išnagrinėjo Pareiškėjos 2023-07-17 skundą dėl Namų stogo būklės ir Administratoriaus veiklos.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas) 84 ir 85 punktais, Namų techninę priežiūrą organizuoja Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas, šiuo atveju Administratorius, paskirdamas Namų techninį priežiūrėtoją. Administratorius ir techninis priežiūrėtojas, vadovaudamiesi Reglamente nurodytais teisės aktais, Reglamento IV skyriuje nurodytais bendraisiais statinių priežiūros reikalavimais, vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai Namų būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą Namų naudojimo trukmę. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Administratorius yra atsakingas už Namų techninės priežiūros organizavimą ir remonto darbų organizavimą, esminių statinio reikalavimų užtikrinimą.

Reglamento 96 punkte nurodoma, kad pagal namų būklės vertinimo išvadas, užtikrinamas namų bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir/ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, administratorius nedelsiant organizuoja namų bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus, kuriems daugumos savininkų pritarimo nereikia.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta ir vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 punktu, įpareigojame Administratorių iki 2023-09-18: 1. Atsakymą į Pareiškėjos 2023-07-17 skundą. 2. Pateikti kasmetinių arba specializuotų apžiūrų aktus, kuriuose būtų nustatyta Namų stogo būklė ir informuoti, kokių veiksmų buvo imtasi nustatytiems defektams pašalinti. Nurodyti ar defektai pašalinti, jeigu ne, kada numatyta atlikti būtinus remonto darbus.

Informuojame, kad Skyriaus statinių naudojimo priežiūros vykdytojai numato atlikti Namų techninės priežiūros patikrinimą 2023 m. rugsėjo mėn.

Administratoriui primename, kad už statinio naudotojo pareigų nevykdymą ir statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimus Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekse, 360 straipsnis, numatyta administracinė atsakomybė.“

4.2. 2023 m. spalio 3 d. Savivaldybės administracijos vyr. specialisto M. B. el. laiške (atsakyme į Pareiškėjos 2023 m. rugsėjo 29 d. el. laišką) nurodyta:

„Suprantu ir apgailestauju dėl susidariusios situacijos. Šiai dienai, kiek esu informuotas, Jūsų Name vyksta balsavimas dėl stogo remonto darbų, jis vyks dar savaitę. Kaip turbūt suprantate, pilnumoje išspręst problema galima tik pilnai atlikus stogo remonto darbus, o tam reikalingas daugumas gyventojų pritarimas. Manau, kad taip puiku proga paraginti kaimynus priimti sprendimą. Nepriėmus teigiamo sprendimo bus atlikti lokalus remonto darbai. Mes kontroliuosime darbų įvykdymą.“

4.3. Savivaldybės administracijos 2024 m. sausio 5 d. rašte Nr. A51-2483/24(3.3.2.26E-ENE) (atsakyme į Pareiškėjos 2023 m. lapkričio 27 d. prašymą) nurodyta:

„Savivaldybės administracijos Energetikos skyrius (toliau – Skyrius) Būsto administravimo poskyris pagal kompetenciją išnagrinėjo Jūsų 2023-11-27 skundą dėl Namų stogo būklės ir Administratoriaus veiklos ir galimo neveikimo, bei Skyriaus specialistų veiksmų nagrinėjant Jūsų 2023-07-17 pateiktą skundą.

Pažymime, kad gavęs Jūsų 2023-07-17 skundą Skyrius (tuo metu Būsto administravimo skyrius) 2023-08-24 raštu Nr. A51-135818/23(3.3.2.26E-BŪS) įpareigojo Administratorių atsakyti į Jūsų 2023-07-17 skundą, pateikti periodinių (sezoninių) apžiūrų arba specializuotų apžiūrų aktus, kuriuose būtų nustatyta Namų stogo būklė ir informuoti, kokių veiksmų buvo imtasi nustatytiems defektams pašalinti. Nurodyti ar nustatyti defektai pašalinti, jeigu ne, kada numatyta atlikti būtinus

stogo remonto darbus. Minėtu raštu taip pat informuota, kad Skyriaus specialistas numato atlikti Namu techninės priežiūros vykdymo patikrinimą.

Administratorius 2023-08-30 raštu Nr. SC-02268 informavo Jus ir Skyrių, kad: „lokalinio Namu stogo remonto atlikti nėra galimybių. Taip pat tai nebūtų ekonomiškai naudinga. Dėl seno tipo asbescementinės šiferio dangos nėra galimybės parinkti tinkamų medžiagų senų lakštų keitimui, bei negalime užtikrinti, kad atlikus lokalinius stogo darbus, stogas bus sandarus. Objektas turi pastato tvarkybos projektą, pagal kurį galima atlikti naujo stogo įrengimo darbus ir gauti finansavimą iš senamiesčio atnaujinimo agentūros. Papildomai pažymime, kad šiuo metu yra gautas stogo keitimo pasiūlymas, kurio sąmatinė vertė yra apie 120000 tūkstančių eurų. Rugsėjo mėnesį bus paskelbtas balsavimas raštu dėl stogo keitimo pagal pateiktą pasiūlymą. Per 2022 m. vykusį balsavimą raštu dėl stogo keitimo, Pareiškėja nebalsavo ir stogo darbams nepritarė.“

Kartu su minėtu raštu Administratorius pateikė 2023-03-14 Statinio apžiūros aktą Nr. SU-SAA-23-03-0189, kuriame konstatuota, kad dalinis stogo dangos remontas nėra tikslingas ar ekonomiškai pagrįstas. Rekomenduojama atlikti stogo renovacijos darbus.

Jūs 2023-09-29 el. paštu kreipėtės į Skyriaus specialistą, 2023-10-03 el. laišku buvote informuota, kad Administratorius Name vykdo balsavimą dėl stogo remonto darbų, pilnumoje išspręsti problemą galima tik atlikus viso stogo konstrukcijų ir stogo dangos remonto darbus, didelės apimties remonto darbų vykdymui reikalingas daugumos Namu patalpų savininkų pritarimas, taip pat rekomenduota paraginti kaimynus, Namu bendrasavininkus, priimti sprendimą.

Savivaldybės administracija, siekdama padėti Vilniaus miesto gyventojams saugoti ir tvarkyti mieste esančius kultūros paveldo objektus bei kultūros paveldo vietovėse ir istoriniuose miesto rajonuose esančius kultūros paveldo statinius (toliau – pastatai) bei jų elementus: balkonus, lodžijas, karnizus, parapetus, langus, duris, kitus fasado elementus ir architektūrines detales, iš dalies finansuoja jų tvarkybos darbus per Vilniaus paveldotvarkos programą (toliau – programa), kurią 2023-10-25 sprendimu Nr. 1-199 patvirtino Savivaldybės taryba, minėta programa įsigaliojo nuo 2024-01-01.

Pastatų fasadų tvarkybos darbams, stogo konstrukcijų ir stogo dangos tvarkybos darbams, šiferinės stogo dangos keitimo į buvusią istorinę dangą (įskaitant utilizavimo paslaugas), cokolio, pamatų hidroizoliacijos, nuogrindos įrengimo darbams, langų, durų bei įvažiavimo į pastato(-ų) kiemą istorinių vartų restauravimo arba atkūrimo (pagal buvusį pavyzdį, tyrimus, analogus), patekimo į pastatą pritaikymo žmonėms su negalia darbams dalinis finansavimas siekia iki 60 procentų. Daugiau apie programą rasite <https://aktai.vilnius.lt/document/30400616>. Viešoji įstaiga Vilniaus senamiesčio atnaujinimo agentūra organizuoja programos vykdymą, sudaro sutartis su namų bendrojo naudojimo objektų valdytojais ar naudotojais, administruoja programai skirtas lėšas.

Skyriaus specialistas 2023-11-08 atliko Namu techninės priežiūros vykdymo patikrinimą. Administratoriui 2023-11-10 techninės priežiūros patikrinimo aktu Nr. A357-433/23(2.9.2.8E- ENE) (toliau – 2023-11-10 Aktas) buvo teikti reikalavimai: 1. Organizuoti ir atlikti Namu stogo remonto darbus. [...]. Apie 2023-11-10 Akte nurodytų reikalavimų įvykdymą informuoti Skyrių iki 2024-01-22, pateikiant reikalavimų įvykdymą pagrindžiančius dokumentus.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, Skyrius kontroliuoja 2023-11-10 Akte pateiktų teiktų reikalavimų įvykdymą. Administratoriui iki 2023-11-10 Akte nurodytos datos neįvykdžius reikalavimų ar nepateiktus apie 2023-11-10 Akte teiktų reikalavimų įvykdymą pagrindžiančios informacijos, Administratoriaus atžvilgiu bus pradėta administracinio nusižengimo teiseną.

Įvertinant aukščiau pateiktą informaciją ir Skyriaus specialistų atliktus veiksmus nagrinėjant Jūsų skunduose keliamus klausimus, nėra pagrindo teigti, kad Skyriaus specialistai blogai atliko teisės aktais jiems priskirtas pareigas.“

5. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes kreipėsi į Savivaldybės administraciją, prašydama pateikti motyvuotus paaiškinimus, informaciją: ar Savivaldybės administracijos pareigūnai Namu naudojimo priežiūrą atliko 2020, 2021, 2022 ir 2024 metais, jeigu taip – pateikti atliktos Namu techninės priežiūros patikrinimo aktus, informuoti apie pateiktų reikalavimų, susijusių su Namu stogo būkle, vykdymo rezultatus; jeigu ne – nurodyti motyvuotas

priežastis; ar 2021–2024 metais Administratorius organizavo Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų dėl Namų stogo remonto priėmimą, ar buvo priimti sprendimai (kokie), ar šių sprendimų priėmime dalyvavo Pareiškėja; dėl 2023-11-10 Akte pateikto reikalavimo organizuoti ir atlikti Namų stogo remonto darbus vykdymo kontrolės eigos, ar Administratoriui buvo pradėta administracinio nusižengimo teisena, jeigu taip – kokie jos rezultatai, jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis; kokių priemonių Savivaldybės administracija ėmėsi, ketina imtis, kad Administratoriaus veikla, susijusi su Namų stogo remonto klausimais, Namų stogo būklė atitiktų teisės aktų reikalavimus; kada bus suremontuotas Namų stogas; dėl Savivaldybės administracijos vyr. specialisto 2024 m. spalio 3 d. atsakymo teiginio, kad „Nepriėmus teigiamo sprendimo bus atlikti lokalūs remonto darbai“, prieštaravimo Administratoriaus 2023 m. rugpjūčio 30 d. paaiškinimui, kad „lokalinio Namų stogo remonto atlikti nėra galimybių“; ar Pareiškėjos 2023 m. rugsėjo 29 d. elektroninis laiškas, pateiktas Savivaldybės administracijos vyr. specialistui, buvo persiųstas į oficialų Savivaldybės administracijos el. pašto adresą, buvo užregistruotas ir į jį buvo pateiktas oficialus Savivaldybės administracijos atsakymas; jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis ir kt.

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

6. Remiantis Savivaldybės Seimo kontrolieriui pateikta informacija, dokumentais, nustatyta:

6.1. „Skyriaus specialistai atliko Namų [3 aukštų] techninės priežiūros vykdymo patikrinimus ir surašė Statinių techninės priežiūros patikrinimo aktus 2020-11-20 Nr. A357-497/20(2.9.2.8E-BŪS) (toliau – 2020-11-20 Aktas), 2023-11-10 Aktas. 2020-11-20 Akte nurodyta, kad Namų stogo danga asbestinė, fiziškai nusidėvėjusi, galimi dangos nesandarumai, nėra vandens surinkimo lataukų ir lietvamzdžių. 2020-11-20 Akte teiktas reikalavimas „nurodytų defektų šalinimą įtraukti į planus“. 2023-11-10 Akte nurodyta, kad „stogo danga asbestcementiniai šiferio lakštai ir skarda, fiziškai nusidėvėję. Lakštai suskilinėję, įtrūkę, pasislinkę žemyn, skarda stipriai paveikta korozijos. Per nesandarią stogo dangą kritulių vanduo gali patekti ant medinių stogo konstrukcijų, dėl drėgmės poveikio medinės konstrukcijos vietomis praradusios savo laikinąją galią, matomi įlinkiai. Stogo skardiniai elementai paveikti korozijos“. 2023-11-10 Akte Administratoriui teiktas reikalavimas „organizuoti ir atlikti Namų stogo remonto darbus“ bei apie reikalavimo įvykdymą informuoti Skyrių iki 2024-01-22, pateikiant reikalavimų įvykdymą pagrindžiančius dokumentus (toliau – Reikalavimai). Administratorius nustatytu terminu neinformavo Skyrių apie Reikalavimų įvykdymą.“

6.2. „Administratorius 2023-08-30 raštu Nr. SC-02268 informavo Pareiškėją ir Skyrių, kad „Per 2022 vykusį balsavimą raštu dėl stogo keitimo, pranešėja nebalsavo ir stogo darbams nepritarė.“ Informuojame, kad Pareiškėja 2023-09-29 el. paštu kreipėsi į Skyriaus specialistą dėl problemų su Namų stogu, 2023-10-03 el. laišku Ji buvo informuota, kad Administratorius Name vykdo balsavimą dėl stogo remonto darbų. Pagal Administratoriaus pateiktą 2023-10-10 balsavimo raštu balsų skaičiavimo protokolą, Namų stogo remonto darbams pritarta nebuvo, balsavime dalyvavo tik vieno buto Name savininkas. Pareiškėja šiame balsavime nedalyvavo.

Taip pat Administratorius informavo, kad 2024-02-27 buvo pradėtas butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas dėl pritarimo Namų stogo remontui pagal tvarkybos projektą. Pagal Administratoriaus pateiktą 2024-03-18 balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolą, stogo remonto darbams pritarė dauguma Namų butų savininkų.“

6.3. „Administratorius nepateikė informacijos apie Reikalavimų įvykdymą. Administratoriaus atžvilgiu buvo pradėta administracinio nusižengimo teisena.“ „Administratoriaus vadovui 2024-02-27 buvo surašytas nutarimas dėl administracinio nusižengimo, kai protokolas nesurašomas bei skirta nuobauda, numatyta Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 360 straipsnio 3 dalyje (Statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimas, išskyrus šio straipsnio 5 dalyje nurodytą pažeidimą).“

6.4. Namų butų ir kitų patalpų savininkų daugumai pritarus Namų stogo remonto darbams, Administratorius informavo Savivaldybės administraciją, kad „šiuo metu rengiamasi pasirašyti sutartį su atrinktu rangovu dėl remonto darbų vykdymo.“

6.5. „Pareiškėja 2024-01-05 raštu (reg. Nr. A51-2483/24(3.3.2.26E-ENE) buvo informuota apie atliktą Namu techninės priežiūros vykdymo patikrinimą, apie 2023-11-10 Akte teiktus Reikalavimus, jų įvykdymo terminą. Taip pat Pareiškėja buvo informuota, kad Skyrius kontroliuoja 2023-11-10 Aktu teiktų reikalavimų įvykdymą, kad Administratoriui iki 2023-11-10 Akte nurodytos datos neįvykdžius Reikalavimų ar nepateiktus apie 2023-11-10 Aktu teiktų reikalavimų įvykdymą pagrindžiančios informacijos, Administratoriaus atžvilgiu bus pradėta administracinio nusižengimo teisena. Informuojame, kad daugiau iš Pareiškėjos prašymų pateikti informaciją, susijusią su Namu stogo remonto darbais, apie Reikalavimų įvykdymo eigą ar buvo pradėta administravimo nusižengimo teisena, Skyrius negavo.“

6.6. „Dėl Skyriaus specialisto teiginio, pateikto Pareiškėjai 2023-10-03 el. laišku, kad „Nepriėmus teigiamo sprendimo bus atlikti lokalūs remonto darbai“ prieštaravimo Administratoriaus 2023-08-30 paaiškinimui, kad „lokalinio Namu stogo remonto atlikti nėra galimybių“ paaiškiname, kad Reglamento 96 punkte nurodoma, kad pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrindamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir/ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, administratorius nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus, kuriems daugumos savininkų pritarimo nereikia.

Namu savininkams nepriėmus sprendimo dėl Namu stogo remonto darbų, Administratorius Namu stogo remonto darbus galėtų vykdyti tik remontuojant stogo dangą pratekėjimo vietose, stogo konstrukcijas tik tose vietose, kuriose jų būklė kelia pavojų, ir dėl tokios apimties remonto darbų atlikimo Administratorius turėtų ieškoti atitinkamų sprendimų, kad laikinai, iki Namu patalpų savininkai priims sprendimą dėl Namu stogo remonto darbų atlikimo, būtų apsaugoti Namu bendrojo naudojimo objektai nuo drėkimo. Todėl Skyriaus specialistas atsakydamas į Pareiškėjos el. laišką pažymėjo, kad „Nepriėmus teigiamo sprendimo bus atlikti lokalūs remonto darbai.“

6.7. „Skyriaus specialistas, norėdamas operatyviai pateikti Pareiškėjai atsakymą į Jos 2023-09-29 el. laišką, nesiuntė registruoti šį laišką Savivaldybės administracijos dokumentų valdymo sistemoje ir atsakymą Pareiškėjai pateikė tokiu pat būdu, kaip buvo gautas iš Pareiškėjos 2023-09-29, atsakė 2023-10-03 el. laišku“ (artimiausia darbo diena – 2023-10-02).

Paaiškiname, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintų Asmenų prašymo ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių V skyriaus 42 punkte nurodyta, kad „Į prašymą ar skundą paprastai atsakoma tokiu būdu, koku buvo pateiktas prašymas ar skundas. Jeigu asmens prašyme ar skunde buvo nurodytas būdas, kuriuo asmuo pageidauja gauti atsakymą, atsakoma nurodytu būdu. Jeigu asmuo, pateikdamas prašymą ar skundą vietoje (institucijoje), aiškiai žodžiu nurodo pageidaujamą atsakymo gavimo būdą, asmenį aptarnaujantis institucijos darbuotojas tą informaciją užfiksuoja ir asmeniui yra atsakoma jo pageidautu būdu.“

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

#### **7. Įstatymai**

##### **7.1. Vietos savivaldos įstatymo (toliau – VS):**

**6 straipsnio 1 dalis** – „vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: [...] 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...]“

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

##### **7.2. Statybos įstatymo:**

**2 straipsnis** – „55. Statinio naudojimo priežiūra – viešojo administravimo subjekto veikla, kurios tikslas – nustatyti, ar statinio techninė priežiūra atitinka šio įstatymo ir kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus ir ar statinys naudojamas

vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatomis. [...] 82. Statinio techninė priežiūra – statinio naudotojo organizuojama šio ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei kitų teisės aktų nustatytų techninių, organizacinių priemonių visuma, užtikrinanti Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę. [...].“

*48 straipsnis* – „6. Paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį ar įvykus statinio avarijai, statinio naudotojas ir (ar) statinio techninis prižiūrėtojas privalo imtis priemonių žmonėms apsaugoti ir kitų šio įstatymo 29 straipsnio 2 dalyje nurodytų priemonių.“

*49 straipsnis* – „2. Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. [...].“

8. Kiti teisės aktai – *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. [...] 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. [...]; 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: 108.1. pareikalauti pateikti statinio techninei priežiūrai reikalingus dokumentus [...], kai jie privalomi [...]; 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; [...]; 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 [...].“

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

#### ***9. Konstitucinio Teismo praktika:***

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

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

#### ***10. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika:***

*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). Šis konstitucinis principas suponuoja tai, kad visos valstybės institucijos ir pareigūnai turi vykdyti savo funkcijas vadovaudamiesi Konstitucija, teise, veikdami Tautos ir

Lietuvos valstybės interesais ir tinkamai įgyvendinti jiems Konstitucijos ir įstatymų suteiktus įgaliojimus (Konstitucinio Teismo 2012-10-26, 2012-11-10 išvados). Tinkamas, atsakingas valdymas, kaip yra aišku iš LVAT praktikos, neatsiejamas ir nuo gero administravimo reikalavimų. Kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma tiek bendrųjų teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.), tiek gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.) (LVAT 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1605/2012, 2015-10-07 sprendimas administracinėje byloje Nr. A-1095-492/2015).“

### *Tyrimo išvados*

11. Apibendrinus Pareiškėjos Skunde nurodytas aplinkybes, konstatuotina, kad Pareiškėja skundžiasi netinkama Savivaldybės administracijos veikla, nesiimant tinkamų veiksmų, kai nuo 2018 metų iki šiol nėra suremontuotas Namų stogas (pažymos 2 punktą).

12. Apibendrinus aktualų šiam tyrimui teisinį reglamentavimą, teismų praktiką (pažymos 7–10 punktai), konstatuotina, kad daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, visi butų ir kitų patalpų savininkai turi vienodą interesą gauti kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas.

Savivaldybės administracija, vadovaudamasi VSI (pažymos 7.1 papunktis), Statybos įstatymu (pažymos 7.2 papunktis), Reglamentu (pažymos 8 punktas), privalo vykdyti statinių naudojimo priežiūros funkciją laikydamosi teisėtumo principo reikalavimų, turi tikrinti, kaip statinių naudotojai vykdo Statybos įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus, privalo atlikti Namų techninio priežiūros patikrinimus Reglamente nustatyta tvarka. Ši Savivaldybės administracijos funkcija turi būti vykdoma atsakingai, tam, kad būtų užtikrintas minėtas viešasis interesas, o butų ir kitų patalpų savininkai gautų kokybiškas, jų interesus atitinkančias daugiabučių namų priežiūrai būtinas paslaugas.

Pažymėtina, kad konstitucinis atsakingo valdymo principas suponuoja tai, kad Savivaldybės administracija turi vykdyti savo funkcijas vadovaudamasi Konstitucija, teise, tinkamai įgyvendinti jai įstatymų suteiktus įgaliojimus. Tinkamas, atsakingas valdymas yra neatsiejamas ir nuo gero administravimo reikalavimų. Savivaldybės administracija, kaip kiekviena 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, skaidrumo ir kt.).

Pabrėžtina, kad statinio priežiūros tikslas – užtikrinti Statybos įstatyme bei statybos techniniuose dokumentuose nustatytus statinių esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę bei maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai. Paaiškėjus, kad statinio būklė kelia pavojų statinyje ar arti jo esančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai, atsižvelgdamas į grėsmės pobūdį ar įvykus statinio avarijai, statinio naudotojas ir (ar) statinio techninis prižiūrėtojas privalo imtis priemonių žmonėms apsaugoti.

Šiuo atveju, Namai yra neypatingas 3 aukštų statinys (pažymos 6.1 papunktis), todėl, vadovaujantis Reglamento 105 ir 106 punktais, Namų techninės priežiūros patikrinimai turi būti atliekami ne rečiau kaip vieną kartą per metus ir gali būti atlikti dažniau, pvz., gavus prašymus, skundus (Savivaldybės administracija, bet kokiu būdu gavusi informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją teisės aktų nustatyta būdu), taip pat, jeigu yra nustatyta statinio avarijos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos. Savivaldybės administracija, pagal Reglamento 108 punkto reikalavimus tikrindama atliekamą Namų (statinio) naudojimo priežiūrą, privalo apžiūrėti Namą vietoje, padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą, surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą, nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti, kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte

įrašytų reikalavimų įvykdymą ir kt. Savivaldybė, vykdydama statinių naudojimo priežiūrą, turi teisę ne tik patikrinti, kaip vykdoma Namų techninė priežiūra ir nustatyti, ar, pavyzdžiui, privalo būti remontuojamas Namų stogas, bet ir Administratoriui, techniniam priežiūrėtojui pateikti privalomus reikalavimus dėl stogo remonto.

13. Apibendrinus šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–6 punktai), konstatuotina, kad nagrinėjamu atveju Savivaldybės administracija, tinkamai įgyvendindama Reglamento reikalavimus, 2020–2023 metais turėjo atlikti ne mažiau kaip 4 Namų techninės priežiūros patikrinimus, tačiau atliko tik 2 patikrinimus, t. y., 2020 ir 2023 metais, 2023 m. patikrinimas buvo atliktas tik po to, kai buvo gautas Pareiškėjos 2023-07-17 skundas dėl Namų stogo būklės ir Administratoriaus veiklos (pažymos 4.1 ir 6.1 papunkčiai).

Akcentuotina tai, kad dar 2020 metais Savivaldybės administracija dar 2020-11-20 Akte pažymėjo, kad Namų stogo danga fiziškai nusidėvėjusi, galimi dangos nesandarumai, nėra vandens surinkimo lataukų ir lietvamzdžių ir pareikalavo „nurodytų defektų šalinimą įtraukti į planus“. Pažymėtina, kad šio tyrimo metu Savivaldybės administracija nepateikė duomenų, kad Reglamente nustatyta tvarka nuo 2021 metų iki 2023 m. rugpjūčio 24 d. būtų kontroliavusi 2020-11-20 Akte pateiktų reikalavimų vykdymą, savo iniciatyva būtų ėmusi priemonių tinkamai Administratoriaus veiklai Namų techninės priežiūros klausimais užtikrinti (Savivaldybės administracijai kreipėsi į Administratorių tik 2023-08-24 raštu ir po to, kai buvo gautas Pareiškėjos 2023-07-17 skundas; pažymos 4.3 ir 6.2 papunkčiai).

Toks Savivaldybės administracijos neveikimas, statinių naudojimo priežiūros funkcijos Namų atžvilgiu netinkamas vykdymas, Reglamento reikalavimų nesilaikymas, ypač konstatavus, jog esama defektų, galėjo sudaryti prielaidas Administratoriui neužtikrinti tinkamos Namų techninės priežiūros (pvz., nedelsiant nevykdyti lokalių Namų stogo remonto darbų, kad nebūtų daroma žala Pareiškėjos butui, Namų patalpų savininkų balsavimui teikiant klausimą dėl viso Namų stogo remonto tik nuo 2022 m.; pažymos 4.3 ir 6.2 papunkčiai).

Savivaldybės administracija tik 2023 m. pabaigoje, 2023-11-10 Akte pateikė Reikalavimus „organizuoti ir atlikti Namų stogo remonto darbus“, kurie nebuvo įvykdyti iki šiame akte nustatyto termino (2024-01-24). Šiuo atveju, nors Savivaldybės administracija ėmėsi priemonių, kad Reikalavimai būtų vykdomi ir pritaikė Administratoriui administracinę atsakomybę (pažymos 6.3 papunktis), tačiau pagal šio tyrimo metu gautus duomenis Namų stogo remonto darbai nėra atlikti, Savivaldybės administracijos Reikalavimas dėl Namų stogo remonto atlikimo kol kas nėra įvykdytas (tačiau reikia pažymėti, kad jau priimtas Namų patalpų savininkų sprendimas dėl Namų stogo remonto, rengiamasi pasirašyti sutartį su atrinktu rangovu dėl remonto darbų vykdymo; pažymos 6.2 ir 6.4 papunktis).

14. Atsižvelgiant į pirmiau pateiktas išvadas dėl Savivaldybės administracijos vykdytos Namų (statinio) naudojimo priežiūros (Namų techninės priežiūros patikrinimai nebuvo atliekami Reglamente nustatytu periodiškumu, kiekvienais metais, Savivaldybės administracijos iniciatyva nebuvo kontroliuojama, ar vykdomi Savivaldybės administracijos pateikti Administratoriui reikalavimai, nustačius Namų defektus, reikalavimas atlikti Namų stogo remontą nėra įvykdytas) ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Skundas pripažintinas pagrįstu.

15. Kartu Seimo kontrolierė atkreipia Savivaldybės administracijos pareigūnų dėmesį į tai, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos dokumentų ir archyvų įstatymo 1 straipsniu, įgyvendinant šį įstatymą, dokumentai turėtų būti efektyviai valdomi, kad būtų pagrįstas juridinių asmenų veiklos skaidrumas ir atskaitingumas bei užtikrinami susijusių asmenų teisėti interesai.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 patvirtintų Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių 28 punkte nustatyta, kad „Institucijos darbuotojas, jam institucijos suteiktu elektroninio pašto adresu ar kitomis institucijos naudojamomis elektroninių ryšių priemonėmis gavęs prašymą ar skundą, turi ne vėliau

kaip artimiausią savo darbo dieną persiųsti jį institucijos administracijos padaliniui, vykdančiam dokumentų registravimo funkcijas, išskyrus atvejus, kai į prašymą ar skundą pagal kompetenciją galima atsakyti Taisyklių 18 punkte nustatytais terminais“ (t. y., iš karto arba ne vėliau kaip artimiausią institucijos darbo dieną).

Skunde nurodytu Pareiškėjos ir Savivaldybės administracijos darbuotojo susirašinėjimo el. paštu atveju, į Pareiškėjos 2023-09-29 kreipimąsi buvo atsakyta ne artimiausią Savivaldybės administracijos darbo dieną, o vėliau viena darbo diena (pažymos 6.7 papunktis), taigi, Pareiškėjos 2023-09-29 kreipimasis turėjo būti nustatyta tvarka persiųstas Savivaldybės administracijos padaliniui, vykdančiam dokumentų registravimo funkcijas ir užregistruotas Savivaldybės administracijoje.

16. Be to, atkreiptinas Pareiškėjos dėmesys į tai, kad:

16.1. vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio 1 dalimi Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje. Seimo kontrolierė pagal kompetenciją atlieka skundžiamo viešojo administravimo subjekto (šiuo atveju – Savivaldybės administracijos) veiklos juridinį vertinimą, tačiau neatlieka privačių juridinių asmenų (šiuo atveju – Administratoriaus) veiklos vertinimo, netiria daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos, nes tai yra civiliniai (valdytojo ir daugiabučių butų savininkų tarpusavio santykiai), ne viešojo administravimo santykiai, o valdytojo darbuotojai nėra pareigūnai, veikiantys viešojo administravimo srityje. Taigi, Seimo kontrolierė neturi įgaliojimų įgyvendinti Pareiškėjos Skundo prašymo dalį „įpareigoti Administratorių nedelsiant suremontuoti stogą“ (pažymos 3 punktas).

Akcentuotina tai, kad Savivaldybės administracija teisės aktais nėra įgaliota tikrinti Namų remonto darbų kokybės, ginčai šiais klausimais laikytini civiliniais teisiniais ginčais ir, prireikus, sprendžiami teisme. Taigi, Seimo kontrolierė neturi teisinio pagrindo atsižvelgti į Pareiškėjos Skundo prašymo dalį „Savivaldybės administraciją įpareigoti atlikti remonto darbų kontrolę“ (pažymos 3 punktas);

16.2. Nekilnojamojo turto registrų duomenų bazės 2024 m. rugpjūčio 14 d. išrašo duomenimis Administratorius nėra Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas, paskirtas Savivaldybės administracijos, kaip tai nurodyta Skunde (pažymos 2.1 papunktyje).

Pažymėtina, kad 2016 m. liepos 20 d. buvo sudaryta jungtinės veiklos sutartis, taigi, šia sutartimi įgaliotas asmuo yra Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Savivaldybės administracija šiuo atveju nėra įgaliota vykdyti jungtinės veiklos sutarties dalyvių paskirto Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės, tačiau privalo prižiūrėti jo, kaip Namų techninio prižiūrėtojo, veiklą (Reglamento nustatyta tvarka vykdydama statinių naudojimo priežiūros funkciją).

## **SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAS**

17. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nusprendžia X Skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) statinių naudojimo priežiūros klausimais pripažinti pagrįstu.

## **SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS**

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

18.1. iki 2024 m. gruodžio 31 d. atlikti Namų techninės priežiūros patikrinimą, kartu nustatant, ar įvykdyti Reikalavimai dėl Namų stogo remonto, ar Namų stogas atitinka teisės aktų reikalavimus, prireikus, teikti papildomus reikalavimus Administratoriui (Seimo kontrolierei pateikti patikrinimo akto kopiją);

18.2. informuoti, kokių priemonių imtasi, kad ateityje Savivaldybės administracijoje būtų tinkamai vykdomi Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių 18 ir 28 punktų reikalavimai.

***Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašom 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