



# LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

## PAŽYMA DĖL X SKUNDO NR. 5D-2025/2.2-312 PRIEŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2025-01-08 Nr. PA-2  
Vilnius

### SKUNDO ESMĖ

1. Seimo kontrolierė gavo X (toliau – Pareiškėjas) skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), susijusių su netinkamu skundų dėl namo <...>, Vilniuje (toliau – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Civinity Namai“ (toliau tekste ir citatose – Administratorius) veiklos nagrinėjimu, Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės nevykdymu (toliau – Skundas).

2. Skunde nurodoma:

2.1. Pareiškėjas 2023 m. kovo 17 d. kreipėsi į Savivaldybę dėl 2023 m. vasario 20 d. – kovo 6 d. Administratoriaus vykdyto balsavimo raštu. Atsakymą gavo tik 2024 m. gegužės 7d.

2.2. Pareiškėjas 2024 m. gegužės 7 d. ir pakartotinai 2024 m. lapkričio 27 d. kreipėsi į Savivaldybę informuodamas, kad Administratorius falsifikuoja dokumentų įkėlimo datas į savitarnos svetainę ir nurodydamas, kad „Administratoriaus savitarnos svetainėje skyrelyje „Balsavimai“ yra pateikiamas 2023 m. kovo 7 d. balsavimo protokolas Nr. CN-PYL21-230307. Svetainėje yra nurodyta šio dokumento paskelbimo data – 2023 m. kovo 7 d. Balsavimo protokolo dokumento meta informacija nurodo, kad dokumentas buvo sukurtas 2023-03-20 17 val. 17 min įrenginiu, todėl informacija apie tai, kad jis yra publikuotas 2023-03-07 yra melaginga.“

Pareiškėjas 2024 m. lapkričio 26 d. gavo Administratoriaus atsakymą, kuriame nurodoma, kad „dokumentas buvo pakeistas pastebėjus spausdinimo klaidą dokumente“. Pareiškėjas su tuo nesutinka ir paaiškina, kad „minimas dokumentas yra balsų skaičiavimo protokolas, kurį pasirašė keli asmenys, taip pat aš. Aš liudiju, kad 2023 m. kovo 7 d. dalyvavau balsų skaičiavimo komisijos posėdyje ir pasirašiau balsų skaičiavimo protokolą. Jeigu šiame dokumente buvo pastebėta klaida ir dokumentas buvo koreguotas, lieka neaišku, kaip šiame esą pakoreguotame dokumente galėjo atsirasti mano parašas. Patvirtinu, kad šis protokolas man nebuvo papildomai pateiktas pasirašyti.“

2.3. Tame pačiame 2024 m. lapkričio 27 d. kreipimesi Savivaldybei pareiškėjas skundėsi, jog Administratorius atsisakė jam pateikti sudarytos sutarties dėl stogo darbų tarp Administratoriaus ir darbų vykdytojo kopiją, nepridėjo jokie patvirtinimo, ar minėta sutartis yra nutraukta, ir jeigu nutraukta, tai kokiomis sąlygomis yra nutraukta. Savivaldybės 2024 m. gruodžio 12 d. pateiktame atsakyme teigiama, jog Administratorius neprivalo pateikti sutarties su Darbų rangovu Namo patalpų savininkams, bet „turi leisti su šiais dokumentais susipažinti, pvz. nuvykus pas Administratorių“.

2.4. Administratoriaus pateiktoje stogo remonto darbų sąmatoje septyniose eilutėse (šių eilučių suma sudaro 28 031,90 Eur) yra iš viso nenurodyti darbai, tačiau nurodytos

kainos. Pareiškėjas 2024 m. rugsėjo 4 d. kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas paaiškinti, ar gali būti rangos darbų skaičiavimams pateikta sąmata, kurioje daugumoje eilučių iš viso nėra nurodyti darbai arba užrašyti atsitiktiniai žodžiai. 2024 m. spalio 2 d. Savivaldybės pateiktame atsakyme nepasisakyta dėl stogo remonto darbų sąmatos, nepaaiškinta, ar joje gali būti eilutės, kuriose iš viso nėra nurodyta jokių darbų.

Pareiškėjas 2024 m. lapkričio 27 d. raštu Savivaldybės pakartotinai paprašė pateikti komentarą dėl sąmatos. Savivaldybė 2024 m. gruodžio 12 d. atsakyme nurodė, kad sąmatų ir jų formų vertinimas nėra priskirtas Savivaldybės administracijos kompetencijai ir kad nėra patvirtinta vieninga dokumento forma.

2.5. Pareiškėjas 2024 m. lapkričio 27 d. raštu Savivaldybės prašė nustatyti, ar 2020 m. birželio 3 d. Vilniaus m. apylinkės teismo nutartyje numatytos lėšos buvo pervestos Namų administravusiai bendrovei, paaiškinti, ar šios lėšos turėjo būti įtrauktos į metinę ataskaitą, taip pat paaiškinti, ar Administratorius pažeidė Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus, jeigu teismo nutartimi skirtų lėšų stogo remontui nepanaudojo ir jų neįtraukė į metinę ataskaitą, ir tokiu būdu nuslėpė nuo patalpų savininkų.

Savivaldybė 2024 m. gruodžio 12 d. atsakyme nurodė, kad „Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Pavyzdinėje formoje nėra numatyta, jog turi būti įtraukiami darbai ar lėšos, kurie yra priteisti Teismo, tačiau atsižvelgiant į Administratoriaus kartu su atsakymu pateiktą informaciją, kad „2020 m. buvo atliktas pavedimas stogo remonto darbams pagal teismo nutartį. Kadangi atliktų darbų suma buvo mažesnė, likusi suma buvo perkelta į <...>, Vilnius namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą“, lėšos, kurios buvo perkeltos į Namų kaupiamųjų lėšų sąskaitą turėjo būti nurodytos Ataskaitoje, todėl manytina, kad Ataskaita sudaryta nesilaikant Pavyzdinės formos III skyriaus reikalavimų“.

3. Pareiškėjas kartu su Skundu Seimo kontrolieri pateikė ir kitus tyrimui reikšmingus dokumentus (1 priedas).

## **TYRIMO IŠVADOS**

4. Seimo kontrolierė 2025 m. balandžio 10 d. raštu Nr. SE-712 kreipėsi į Savivaldybę, prašydama paaiškinti Skunde nurodytas aplinkybes. 2025 m. gegužės 2 d. Seimo kontrolierė gavo Savivaldybės atsakymą Nr. 1D-1030 (2 priedas).

5. Tyrimui aktualus teisinis reguliavimas, įtvirtintas Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme (toliau – VSĮ), Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK), Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme (toliau – VAĮ), Seimo kontrolierių įstatyme (toliau – SKĮ), Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 (toliau – Prašymų nagrinėjimo taisyklės), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1331 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose (toliau – Nuostatai), Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. D1-134 (toliau – Aprašas), 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 pavyzdinėse taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 (toliau – Pavyzdinės taisyklės), Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 15 d. sprendimu Nr. 1-493 patvirtintose 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 taisyklėse (toliau – Taisyklės), ir teismų praktika, suformuota Konstitucinio Teismo (toliau ir – KT) nutarimuose, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – ir LVAT) jurisprudencijoje, pateikiami 3 ir 4 prieduose.

6. Atsižvelgus į Pareiškėjo Skunde keliamas problemas, išskirtinos šios Skundo tyrimo dalys:

6.1. Dėl atsakymų į Pareiškėjo skundus pateikimo terminų;

6.2. Dėl Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės.

### ***Dėl atsakymų į Pareiškėjo skundus pateikimo terminų***

7. Remiantis VAĮ, LVAT praktika (4 priedas) Pareiškėjas, nepriklausomai nuo dokumento, kuriuo kreipiasi į Savivaldybę, pobūdžio (skundas, prašymas, pranešimas), turi teisę, kad šis kreipimasis būtų išnagrinėtas ir į jį būtų atsakyta teisės aktų nustatyta tvarka.

Savivaldybė, vadovaudamasi VAĮ 10 straipsnio 4 dalyje nustatytais prašymų nagrinėjimo terminais, išsamumo principo reikalavimais (3 priedas), į Pareiškėjo skundus turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos (arba per 30 darbo dienų, jeigu prašymo nagrinėjimo terminas buvo nustatyta tvarka pratęstas, apie tyrimo pratęsimą informuotas Pareiškėjas), nurodydama visas prašymų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama prašymų turinį.

Šio Skundo tyrimo kontekste vertintina Savivaldybės pareigūnų veikla (neveikimas) nagrinėjant Pareiškėjo skundus VAĮ, Prašymų nagrinėjimo taisyklių nustatyta tvarka, terminais, ar buvo laikomasi išsamumo principo. Pažymėtina, kad Pareiškėjas nuo 2023 m. kovo mėnesio teikė Savivaldybei prašymus dėl Administratoriaus veiklos vykdant balsavimą raštu ir rezultatų skelbimo, dėl organizuotų stogo remonto darbų, informacijos teikimo butų savininkams, sudarytų vykdytų darbų sąmatų pagrįstumo ir kitais klausimais, gavęs atsakymus vėl teikė skundus dėl, Pareiškėjo nuomone, neišsamios ir ne laiku pateiktos informacijos. Tyrimu nustatyta:

7.1. į Pareiškėjo 2023 m. kovo 17 d. ir papildomą 2023 m. kovo 21 d. skundus Savivaldybė atsakė tik 2024 m. gegužės 7 d., t. y. po 14 mėnesių (2 priedas, 2.1 papunktis);

7.2. į Pareiškėjo 2024 m. rugsėjo 19 d. skundą buvo atsakyta tik 2024 m. gruodžio 12 d. raštu, t. y. po dviejų su pusės mėnesio (2 priedas, 2.6 ir 2.9 papunkčiai).

Pareiškėjas nebuvo informuotas apie pirmiau minimų prašymų / skundų nagrinėjimo termino pratęsimą ir atsakymų nepateikimą teisės aktuose nustatytu laiku nulėmusias priežastis. Taigi Savivaldybė pažeidė VAĮ nustatytus terminus Pareiškėjo minimiems prašymams išnagrinėti ir informacijai pateikti. Ši Skundo dalis pripažintina pagrįsta.

Šiame kontekste primintina, kad LVAT savo nutartyse ir formuodamas administracinių teismų praktiką yra pasisakęs, kad viešojo administravimo subjektui praleidus įstatyme ar kitame teisės akte nustatytą administracinio sprendimo priėmimo terminą, galima konstatuoti viešojo administravimo subjekto neveikimą, tai suteikia teisę asmeniui ginti savo teises kreipiantis su skundu dėl neveikimo. Terminai sprendimui priimti yra skirti užtikrinti, kad administracinis procesas nebūtų pernelyg ilgai užtęsimas, o viešojo administravimo subjektai įvykdytų jiems pavestą kompetenciją.

### ***Dėl Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės***

8. LVAT yra konstatavęs (4 priedas), kad viešojo administravimo subjektas (taigi, ir Savivaldybės administracija), bet kokiu būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti

į ją teisės aktų nustatytu būdu.

Savivaldybė atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, kontrolę. Teisės aktai įpareigoja Savivaldybę, gavus asmens skundą, patikrinti informaciją, ją įvertinti ir pateikti išsamų motyvuotą atsakymą, atsižvelgus į skundo turinį. Taigi, Savivaldybė turėjo surinkti informaciją (gauti iš Administratoriaus), dokumentus, įvertinti ir pateikti išsamią, motyvuotą informaciją dėl Pareiškėjo skunde nurodomų aplinkybių, įvertinusi, ar Administratorius tinkamai vykdo jam teisės aktais priskirtas funkcijas (išsamumo principas). Pagal Taisyklių 12 punktą (3 priedas), Savivaldybei priskirta tikrinti namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimą, ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka.

Taigi, Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo skundus, vadovaudamasi ne tik VSĮ, CK, Taisyklėmis, bet ir VAĮ, Prašymų nagrinėjimo taisyklių nuostatomis (3 priedas), įstatymo viršenybės, skaidrumo, išsamumo principų reikalavimais, turėjo juos išnagrinėti pagal Savivaldybės kompetenciją, skundų turinį, patikrinti visas su skundais susijusias Administratoriaus veiklos aplinkybes jam vykdamas įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytas funkcijas, įvertinti nustatytas Administratoriaus veiklos aplinkybes ir reaguoti į tai teisės aktuose nustatytu būdu (šiuo atveju, įvertinus visas aplinkybes, priimti sprendimą dėl Administratoriaus veiklos patikrinimo atlikimo / neatlikimo). Savivaldybė į skundus turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas jų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama jų turinį, atsakyti į visus prašymuose pateiktus klausimus.

Šio Skundo tyrimo kontekste atkreiptinas dėmesys į pagrindinius klausimus, kuriuos Pareiškėjas teikė Savivaldybei savo prašymuose ir į kuriuos Savivaldybė pateikė atsakymus:

*8.1. dėl „balsavimo protokolo gavimo“ ir pakartotinio balsavimo dėl tų pačių klausimų organizavimo (2023 m. kovo 17 d. ir 2023 m. kovo 21 d. prašymai), 2023 m. kovo 7 d. balsų skaičiavimo protokolo turinio ir paskelbimo Administratoriaus svetainėje datos (pakartotinis 2024 m. gegužės 7 d. prašymas):*

Į šiuos klausimus Savivaldybė atsakė 2024 m. gegužės 7 d. raštu, kuriame paaiškino teisės aktų nuostatas, reglamentuojančias balsavimo raštu organizavimą, informacijos teikimą, įvertino Administratoriaus interneto svetainėje skelbiamą informaciją ir nurodė, jog nėra teisinio pagrindo Administratoriui organizuoti kartotinį balsavimą.

Daugiau nei metus nagrinėjusi Pareiškėjo skundus, Savivaldybė, netikrino Pareiškėjo pateiktų dokumentų ir jo nurodytų aplinkybių, t. y. balsavimo protokolo sukūrimo ir paskelbimo metaduomenų, bei informacijos, kada sukurtas ir pasirašytas balsavimo protokolas, ar 2023 m. kovo 7 d., ar 2023 m. kovo 20 d., nors, kaip teigia Pareiškėjas, jis balsavimo protokolą buvo pasirašęs 2023 m. kovo 7 d. (pažymos 2.2 papunktis), tad dokumentas negalėjo būti sukurtas, kaip rodo esami metaduomenys, 2023 m. kovo 20 d. ir paskelbtas 2023 m. kovo 7 d. Savivaldybė į tai atsakė tik tiek, kad balsavimo protokolas paskelbtas 2023 m. kovo 7 d., ką būtent Pareiškėjas ginčija, nes paskelbto dokumento duomenys neatitinka šio fakto.

Pastebėtina, kad teisės aktais Savivaldybė nėra įpareigota tikrinti Administratoriaus interneto svetainėje paskelbiamos informacijos tikrumo, tačiau bent po metų galėjo patikrinti ir atsakyti Pareiškėjui į jo vis kartojamą klausimą dėl balsavimo protokolo paskelbimo datos. Pagal Nuostatus, Taisyklių nuostatas tikrinti, ar Administratorius tinkamai teikia informaciją butų savininkams, ar balsavimas raštu organizuojamas teisės aktuose nustatyta tvarka, priskirta Savivaldybei. Gavusi pareiškėjo skundą dėl galimai netinkamai teikiamos informacijos interneto svetainėje, esant neatitikimams tarp balsavimo protokolo realaus pasirašymo ir paskelbto dokumento sukūrimo, vadovaujantis jo metaduomenimis, Savivaldybė nepriėmė sprendimo atlikti veiklos patikrinimą, bet tik pateikė įpareigojimus Administratoriui (2 priedas 2.1 papunktis) iki 2024 m. gegužės 27 d. pateikti informaciją, kada tiksliai Balsavimo protokolas buvo patalpintas Administratoriaus

savitarnos svetainėje ir ar buvo skelbiamas Namų skelbimų lentoje bei, ar buvo organizuotas kartotinis balsavimas.

Administratoriui neatsakius, Savivaldybė pakartotinai įpareigojo Administratorių iki 2024 m. birželio 13 d. pateikti informaciją. Administratorius dėl šių įpareigojimų vykdymo atsakymą Savivaldybei ir Pareiškėjui pateikė 2024 m. gegužės 28 d.

Kritikuotinas Savivaldybės paaiškinimas, kad Administratorius tinkamai įvykdė įpareigojimus (2 priedas, 1.3 papunktis), nes, kaip matyti iš Administratoriaus pateiktos informacijos (2 priedas, 2.1 papunktis), jis neatsakė, kada tiksliai Balsavimo protokolas buvo paskelbtas interneto svetainėje, kada buvo sukurtas skelbtas dokumentas. Be kita ko, pažymėtina, kad Administratorius 2024 m. rugsėjo 25 d. raštu teikė atsakymus Pareiškėjui į 2024 m. rugsėjo 4 d. prašymą (šis atsakymas buvo pateiktas ir Savivaldybei), ir šiame rašte jau paaiškino, jog balsavimo protokolas buvo patalpintas 2023 m. kovo 7 d. savitarnos svetainėje, tačiau, pastebėjus spausdinimo klaidą dokumente, protokolas buvo pakoreguotas teisingu dokumentu, kas ir paaiškina vėlesnę jo sukūrimo datą, atsispindinčią metaduomenyse. Vis tik, pasak Pareiškėjo, jis buvo balsavimo rezultatų skaičiavimo komisijoje ir jis pasirašė protokolą, kuriame, kaip nurodo, klaidų nebuvo. Pažymėtina, kad jeigu protokole ir buvo spausdinimo klaida, ją ištaisius, protokolas turėjo būti pateiktas komisijos nariams pasirašyti iš naujo, nurodant protokolo koregavimo priežastį. Kaip matyti iš Seimo kontrolieriui tyrimo metu pateiktos medžiagos, su pataisytu balsavimo protokolu komisijos nariai nebuvo supažindinti. Tyrimo metu nenustatyta, kad Savivaldybė būtų vertinusi šiuos Administratoriaus atsakymus, t. y. ji nepasisakė nei dėl 2024 m. gegužės 28 d. (2 priedo 2.1 punktas), nei dėl 2024 m. rugsėjo 25 d. (1 priedo 1.2 punktas) pateiktų paaiškinimų turinio ir savo išvadų (paaiškinimų) šiuo klausimu nepateikė.

Pagal Tvarkos aprašą (3 priedas, 1.9 papunktis), balsavimo rezultatus ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo balsavimo pabaigos dienos komisija surašo Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu protokole ir perduoda Administratoriui, protokolo kopija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo protokolo surašymo dienos skelbiama nustatyta tvarka ir pateikiama butų savininkams. Taigi Savivaldybė, turėdama pareigą tikrinti Administratoriaus veiklą (pagal Pareiškėjo ir (arba) kito buto savininko skundą), privalėjo patikrinti, kaip, kada skelbiama informacija apie įvykusį balsavimą, kaip ji tikslinama ir paskelbiama patikslinta Administratoriaus svetainėje, nors tai ir nelemia balsavimo rezultatų, o neapsiriboti pasakymu, kad „balsavimo protokolas yra paskelbtas“ Administratoriaus nurodytą dieną.

Pareiškėjas, negavęs tinkamo ir išsamaus atsakymo, dėl tų pačių aplinkybių į Savivaldybę vėl kreipėsi 2024 m. gegužės 7 d. ir pakartotinai, negavus tikslaus atsakymo, 2024 m. lapkričio 27 d. prašymais, į kuriuos Savivaldybė atsakė atitinkamai 2024 m. gegužės 30 d. ir 2024 m. gruodžio 12 d. raštais. Kaip matyti iš Pareiškėjo skundo, atsakymai į Pareiškėjo keltą klausimą taip ir nebuvo pateikti, Savivaldybė apsiribojo tik formaliu konstatavimu to, ką jai pateikė Administratorius, nesiimdama tikrinti Pareiškėjo nurodytų aplinkybių.

*8.2. dėl „statinio (Namų) 2023 m. lapkričio 20 d. ir 2024 m. kovo 22 d. apžiūros aktų nepaskelbimo Administratoriaus interneto svetainėje ir nepateikimo butų savininkams, butų savininkų balsavimo dėl stogo remonto darbų atlikimo, teismo nutartimi pripažintų nepanaudotų lėšų „stogo trūkumams“ šalinti pervedimo / grąžinimo, remonto darbų pirkimo, ūkinių-finansinių planų, dėl dokumentų ir atsakymų teikimo, butų savininkų teisės susipažinti su konkurso sąlygomis, konkurso sąlygų keitimo konkurso vykdymo metu, netinkamai užpildytos sąmatos (sąmatos daugumoje eilučių nėra nurodyti darbai, o tik kiekiai ir sumos), konkurso nugalėtojo, metinės ataskaitos, darbų sutarties nutraukimo“ (2024 m. birželio 13 d., 2024 m. rugsėjo 4 d., 2024 m. rugsėjo 19 d., 2024 m. lapkričio 11 ir 27 d. prašymai; 2 priedas):*

Savivaldybė 2024 m. gegužės 2 d. buvo gavusi Namų kito buto savininko skundą dėl Administratoriaus organizuojamų Namų stogo remonto darbų, jų pirkimo, nederinimo su butų savininkais, informacijos butų savininkams teikimo, dėl statinio apžiūros aktuose vėl

nurodomų tų pačių stogo trūkumų, kuriuos Administratorius turėjo pašalinti pagal Vilniaus miesto apylinkės teismo (civilinė byla Nr. e2-70-936/2020) 2020 m. birželio 3 d. nutartimi patvirtintą „2020-05-25 ieškovų ir atsakovo sudarytą taikos sutartį, kurios pagrindu Administratoriui buvo pavesta stogo trūkumus pašalinti, ir kitais klausimais. Tokius klausimus ir Pareiškėjas teikė Savivaldybei. Kaip matyti iš tyrimo metu gautų duomenų, Savivaldybė dėl minimų aplinkybių nusprendė atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, kurio apimtis – „įvertinti faktus ir aplinkybes, ar pareiškėjos nurodytomis aplinkybėmis Administratorius veikė vadovaudamasis teisės aktų nuostatomis dėl organizuotų darbų, jų pirkimo, informacijos patalpų savininkams paskelbimo.“

Pažymėtina, kad Savivaldybė, atlikusi neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal kito buto savininko skundą (2024 m. rugpjūčio 14 d. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktas Nr. A32-5343/24(2.1.15E-ENE)), 2024 m. rugpjūčio 14 d. raštu Pareiškėjui pateikė informaciją, paaiškinimus dėl atlikto Administratoriaus veiklos patikrinimo rezultatų. Rašte paaiškintos teisės aktų nuostatos, Administratoriaus teikta informacija Savivaldybės pareigūnams, pateiktos išvados: dėl butų savininkų balsavimo organizavimo / neorganizavimo stogo remonto darbams atlikti, dėl stogo remonto darbų pirkimo, dokumentų parengimo, konkurso organizavimo, dėl Namų patalpų savininkų informavimo apie planuojamus atlikti darbus ir darbų pirkimus, nustatyti trūkumai: patikrinimo metu buvo nustatyta, kad Administratorius savo interneto svetainėje nepaskelbė konkurso sąlygų, nepagrindė, koku būdu buvo vykdomas pirkimas, ar pirkimas buvo vykdomas naudojantis EPC (Elektroniniu pirkimo centru), jei ne – kodėl (pvz. ar buvo Pirkimų aprašo 13, 16, 17, 18 punktuose nurodytos aplinkybės, sąlygos, 3 priedo 1.7 punktas). Informuota, kad Administratoriaus atžvilgiu pradėta administracinių nusižengimų teisena pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio 1 dalį. Pažymėtina ir tai, kad patikrinimo akto kopija Pareiškėjui nebuvo pateikta, nors, manytina, nuasmenintas (jeigu reikia) patikrinimo aktas turėjo būti pateiktas, kadangi Pareiškėjas savo prašymuose kėlė tuos pačius klausimus dėl Administratoriaus veiklos (informacijos skelbimo, teikimo butų savininkams, darbų pirkimo, Namų apžiūros aktų ir kitus), kaip ir kitas buto savininkas, ir dėl ko buvo atliktas Administratoriaus veiklos patikrinimas. Pastebėtina, kad Pareiškėjui po atlikto neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo ir toliau kilo tie patys klausimai, taigi, darytina išvada, kad Pareiškėjui nebuvo atsakyta į jo klausimus, Savivaldybė neatliko duotų nurodymų įgyvendinimo kontrolės, nepatikrino Administratoriaus pateiktos informacijos.

Savivaldybė 2024 m. spalio 2 d. raštu (2 priedas, 2.6 papunktis) ir papildomai 2024 m. spalio 10 d. raštu pateikė paaiškinimus dėl informacijos skelbimo Administratoriaus interneto svetainėje apie vykusį konkursą darbų pirkimui, protokolą, statinio apžiūros aktą, nustatė, kad nepaskelbtos darbų pirkimo konkurso sąlygos, o tai, nurodė, pažeidžia Nuostatų 14.2.6, 17 papunkčių reikalavimus, atsakė į Pareiškėjo prašymą „*informuoti, ar gali konkurso vykdymo metu būti keičiamos konkurso sąlygos rangovams*“, paaiškino teisės aktų nuostatas, pasisakė dėl Administratoriaus metinių veiklos ataskaitų pateikimo butų savininkams, informacijos (dėl stogo remonto darbų, konkurso darbams pirkti organizavimo ir kita) teikimo butų savininkams ir pateikė įpareigojimą Administratoriui pateikti Pareiškėjui ir Savivaldybei informaciją, atsakyti „į persiunčiamame Pareiškėjo prašyme keliamus klausimus papunkčiui“.

Vis tik, kaip matyti iš Pareiškėjo skundo Seimo kontrolieriui, Pareiškėjas reikiamos informacijos, be kita ko, tokios, kuri, jo nuomone, jam reikalinga jo galimai pažeistoms teisėms ginti, negavo.

Šiame kontekste pažymėtina, kad Savivaldybės Pareiškėjui pateiktas atsakymas, jog Administratorius neprivalo pateikti Pareiškėjui jo prašytos darbų sutarties su rangovu, tačiau Pareiškėjas turi teisę su ja susipažinti Administratoriaus patalpose, vertintinas kaip formalus ir biurokratinis Nuostatuose įtvirtinto teisinio reguliavimo aiškinimas. Pabrėžtina, kad Nuostatų 7.3.2 papunktis, pagal kurį Administratorius turi patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims „leisti susipažinti su šių darbų „paslaugų, prekių pirkimo sutartimis“,

turėtų būti aiškintinas kaip sudarantis prielaidas užtikrinti patalpų savininkų teises ir teisėtus interesus, taigi susipažinti su paslaugų ir prekių pirkimo sutartimis (kurios laikytinos pirkimo dokumentais, pirkimo rezultatais, Nuostatų 7.3.1, 14.2.6 punktai) turėtų būti galima ne tik Administratoriaus patalpose, bet ir, esant galimybei, pateikiant šių sutarčių kopijas. Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo skundą dėl iš Administratoriaus negaunamų dokumentų ir informacijos, formaliai pacitavo teisės aktų nuostatas, tačiau nesigilino į nurodytas aplinkybes ir nesistengė išspręsti Pareiškėjo teisių gynimui kliūtis sukeliančios situacijos.

Savivaldybė į Pareiškėjo klausimą, ar gali vykdomų darbų sąmatoje, pateiktoje namo gyventojams, būti nurodyta tik kieki ir kainos (1 priedas, 1.3 papunktis), nenurodant už ką tai paskaičiuota (darbus, medžiagas ar kita), atsakė tik tai, kad nėra patvirtintos vieningos sąmatos formos (2024 m. spalio 2 d. atsakymas).

Pažymėtina, kad Administratorius Nuostatuose (3 priedas) nurodytas funkcijas ir pareigas (pvz.: skelbti informaciją apie darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą) privalo vykdyti sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais. Administratorius pirkimus turi vykdyti Pirkimų aprašo (3 priedo 1.7 punktas) nustatyta tvarka, siekiant pagrindinio tikslo – racionaliai ir skaidriai naudoti namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšas, nupirkti paslaugas, prekes, darbus, atitinkančius pirkimo sąlygas, kas atitinka ir Civilinio kodekso 4.84, 4.242 – 4.250 straipsniuose nustatytus bendrojo administravimo principus. Atsižvelgus į Pareiškėjo skunduose keliamus klausimus bei Savivaldybės nustatytas aplinkybes (iš Administratoriaus paaiškinimų ir vėliau, atlikus Administratoriaus patikrinimą), konstatuotina, kad Pareiškėjas pagrįstai abejojo, ar šio Administratoriaus veikla atitinka jam nustatytus reikalavimus.

Kartu pažymėtina, jog tai, kad, kaip teigia Savivaldybė, „nei Nuostatuose, nei Tvarcos apraše <...> nėra patvirtinta vieninga dokumentų [šiuo atveju sąmatų] organizuojamiems darbams forma“, nereiškia, kad Administratorius sąmatą gali pildyti ir gyventojams pateikti taip, jog kiltų pagrindo abejonėms dėl atliekamų darbų ir naudojamų lėšų teisėtumo, be kita ko, visiškai nenurodant ar netiksliai nurodant, kam buvo panaudotos į sąmatą įtrauktos lėšos (pavyzdžiui, kai kurias sąmatos eilutes paliekant neužpildytas iš viso ar užpildytas neaiškiai); tokios sąmatos pateikimas gyventojams negali būti laikomas tinkamu Administratoriaus teisės aktuose nustatytų pareigų vykdymu ir tinkamu gyventojų informavimu dėl lėšų naudojimo. Atvirkščiai, tokios, kaip tyrimo medžiagoje esančios, sąmatos pateikimas ir paskelbimas patalpų savininkams, kai nėra galimybės žinoti, už kokius darbus ar medžiagas sumokėtos nurodytos sumos, sudaro prielaidas abejoti, ar Administratorius gyventojų lėšas naudojo racionaliai ir skaidriai. Tačiau Savivaldybė, gavusi tokią informaciją iš Pareiškėjo ir jai pateiktą Administratoriaus sudarytą darbų sąmatą, nesigilino ir nevertino, kodėl Administratorius, turintis atstovauti butų savininkus, veikti jų interesais, pateikė jiems sąmatą, kurioje nurodomos mokėtinos sumos, tačiau nenurodoma, kur jos buvo ar bus naudojamos. Manytina, kad butų savininkai neturi mokėti, už tai ko jie nežino, t. y. kokie darbai bus atlikti, ar medžiagos perkamos už sąmatoje nurodytas sumas ir nurodytais kiekiais. Savivaldybė, tikrindama, ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka, privalėjo išsiaiškinti Administratoriaus poziciją ir priežastis dėl tokios „neužpildytos“ sąmatos pateikimo butų savininkams, kokius paaiškinimus dėl to teikė jiems (informacijos teikimas butų savininkams), pateikti Pareiškėjui išsamų, motyvuotą paaiškinimą bei įpareigojimą Administratoriui, tačiau šiuo atveju to nebuvo padaryta.

Šiuo tyrimu nustatyta, kad tik 2024 m. gruodžio 12 d. Savivaldybės atsakyme pateikiama dalis informacijos, paaiškinimų Pareiškėjui rūpimais klausimais, į kuriuos nuo 2023 metų jis siekė gauti atsakymus (2 priedas, 2.9 papunktis). Tačiau, vertinant tai, kad Pareiškėjas tais pačiais klausimais (dėl Savivaldybės veiksmų (neveikimo) vykdamas Administratoriaus veiklos kontrolę) kreipėsi į Seimo kontrolierę, darytina išvada, jog jis atsakymų į visus pateiktus klausimus iš Savivaldybės negavo.

Tyrimu nustatyta, kad 2020 m. birželio 3 d. Vilniaus miesto apylinkės teismas (civilinė byla Nr. e2-70-936/2020) pagal Namu bendraturčių ieškinį dėl 2017 metų pabaigoje nekokybiškai atliktų stogo dalies remonto darbų, patvirtino 2020 m. gegužės 25 d. ieškovų ir atsakovo sudarytą taikos sutartį, kurios pagrindu rangovui pavesta pervesti 2559 Eur. dydžio pinigines lėšas Administratoriui, o Administratoriui pavesta stogo trūkumus pašalinti. Atkreiptinas dėmesys, kad Pareiškėjas ne viename prašyme Savivaldybės prašė išsiaiškinti, kur minimos pinigines lėšos pervestos Administratoriui, buvo panaudotos, kodėl jos nepanaudotos stogo remontui (gyventojai už stogo remontą turėjo patys mokėti) ir kita. Savivaldybė, remdamasi, manytina, tik Administratoriaus paaiškinimu, Pareiškėjui nurodė, jog „2020 m. buvo atliktas pavedimas stogo remonto darbams pagal teismo nutartį. Kadangi atliktų darbų suma buvo mažesnė, likusi suma buvo perkelta į <...>, Vilnius namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą“, lėšos, kurios buvo perkeltos į Namu kaupiamųjų lėšų sąskaitą turėjo būti nurodytos Ataskaitoje, todėl manytina, kad Ataskaita sudaryta nesilaikant Pavyzdinės formos III skyriaus reikalavimų.“ Be kita ko, Savivaldybė nesiaiškino ir taip ir nepaaiškino Pareiškėjui, kur ir kiek lėšų (pervestų pagal teismo nutartį) buvo panaudota stogo remontui, kur likusios, kaip teigia Savivaldybė, lėšos yra užfiksuotos (parodytos). Taigi, darytina išvada, jog šių aplinkybių Savivaldybė nepatikrino, apsiribojo Administratoriaus pateikta informacija.

9. Vadovaujantis Nuostatais (3 priedas), pagrindinis Administratoriaus uždavinys – administruoti Namu bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti Namu butų ir kitų patalpų savininkų su bendraja nuosavybe susijusius sprendimus.

Savivaldybės administracija, vadovaudamasi VSĮ, CK ir Taisyklėmis, nustatančiomis Savivaldybės administracijos vykdomos jos nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką (3 priedas), Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo atlikdama planinius ir neplaninius veiklos patikrinimus.

Pažymėtina, kad Savivaldybė, gavusi patalpų savininko skundą dėl valdytojo veiksmų (neveikimo), galimai prieštaraujančių teisės aktų nuostatoms, paprastai turi pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą, jeigu nėra aplinkybių, nurodytų Taisyklių 19 punkte. Patikrinimo pagal asmens skundo turinį metu turi būti tikrinamas visų valdytojo funkcijų, susijusių su skunde nurodytomis aplinkybėmis, vykdymas. Nepradėjusi patikrinimo Savivaldybė turi atsakyti asmeniui, paaiškindama tokio sprendimo motyvus, bei, laikantis išsamumo principo, pateikti paaiškinimus visais jo skunde keliamais klausimais.

Visi minimi Pareiškėjo skundai (nuo 2023 metų) buvo dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos teikiant informaciją butų savininkams, skelbiant dokumentus, informaciją svetainėje, organizuojant stogo remonto darbus, vykdant darbų pirkimą ir kita („neskelbiamos veiklos ataskaitos, teikiama melaginga informacija, nepateikiami dokumentai, pateikiama darbų sąmata, kurios dalyje nurodyta tik kaina ir (kažko) kiekiai“ ir t.t.). Tyrimu nustatyta, kad Savivaldybė, tik gavusi kito Namu buto savininko skundą dėl tų pačių aplinkybių, 2024 m. gegužės 29 d. sprendimu pradėjo Administratoriaus veiklos patikrinimą, 2024 m. rugpjūčio 14 d. buvo surašytas patikrinimo aktas. Be kita ko, Pareiškėjas buvo informuotas apie patikrinimo rezultatus.

Tačiau Seimo kontrolierė pažymi, kad Savivaldybė Pareiškėjo skundus gavo jau po atlikto Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo (2024 m. rugsėjo 4 d., 2024 m. rugsėjo 19 d., 2024 m. lapkričio 27 d. skundai), taigi ji privalėjo skunduose nurodytas aplinkybes įvertinti ir būtent pagal šiuos kreipimusis priimti sprendimą dėl Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo pagal Pareiškėjo skunduose nurodomas aplinkybes (Taisyklių 17 punktas, 3 priedas, 1.10 papunktis) ir pateikti Pareiškėjui dėl to paaiškinimus, arba užtikrinti, jog būtų tinkamai vykdomos po anksčiau atlikto neplaninio patikrinimo

teiktos rekomendacijos taip, kad būtų atsakyta į visus Namų patalpų savininkams kylančius klausimus. Savivaldybė, kaip jau nustatyta, į minimus skundus pateikė vieną 2024 m. gruodžio 12 d. atsakymą, kuriame gan formaliai ir biurokatiškai sureagavo į Pareiškėjo keltas problemas, iš esmės nesiimdama priemonių joms spręsti, o dėl sprendimo (jeigu toks buvo priimtas) nepradėti Administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo pagal vėlesnius Pareiškėjo skundus motyvų nepaaiškino. Taigi, Savivaldybė nesilaikė Taisyklių nuostatų ir neužtikrino bendrojo naudojimo objektų valdytojo (Administratoriaus) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūros ir kontrolės tinkamo vykdymo.

10. Remiantis suformuota teismų praktika, gero administravimo principas įgyvendina konstitucinę nuostatą, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms. Kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.). Savivaldybė, vykdydama priskirtas funkcijas, privalo veikti laikydamasi VAĮ nustatyto atsakomybės už priimtus sprendimus principo, kuris reiškia, kad viešojo administravimo subjektas, priimdamas administracinius sprendimus, turi prisiimti atsakomybę už administracinio reglamentavimo ar priimtų administracinių sprendimų sukeltus padarinius.

Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, todėl Savivaldybė, vykdydama jai VSĮ priskirtą funkciją vykdyti bendrojo naudojimo objektų valdytojų (administratorių) veiklos priežiūrą ir kontrolę, pagal kompetenciją privalo imtis visų teisinių, organizacinių priemonių dėl valdytojų veiklos gerinimo, Savivaldybės veikla turi būti organizuojama taip, kad asmenims (pareiškėjams), besikreipiantiems į Savivaldybę, nekiltų pagrįstų abejonių dėl institucijos nešališkumo ir objektyvumo.

Pažymėtina, kad savivaldybėms yra numatyta ir pakankamai griežtesnių, nei nurodytos Savivaldybės atsakymuose, priemonių, užtikrinant paskirtų administratorių tinkamą administravimo veiklą. Kaip numatyta Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalyje, jeigu, vertinant administratoriaus administravimo veiklą konkrečiame name, tris kartus per metus šiam administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui buvo paskirta administracinė nuobauda, savivaldybės vykdomoji institucija organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl paskirto šio namo administratoriaus atšaukimo priėmimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimui priimti nesusirenka pakankamai butų ir kitų patalpų savininkų, administratorių atšaukia savivaldybės vykdomoji institucija. Antrą kartą per vienus metus toje pačioje savivaldybėje už paskirtas administracines nuobaudas atšauktas administratorius netenka teisės vienus metus nuo atšaukimo dienos pretenduoti teikti administravimo paslaugą ir būti skiriamas administratoriumi šioje savivaldybėje.

Pažymėtina ir tai, kad butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti paskirtą bendrojo naudojimo objektų administratorių nesuėjus terminui, kuriam administratorius buvo paskirtas. Be to, paskirto administratoriaus, dėl kurio buvo gauta skundų ar buvo nustatyta jo veiklos pažeidimų, veiklos termino Savivaldybė negali pratęsti negavusi daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų pritarimo.

Šiuo tyrimu nustatyta, kad Savivaldybė netinkamai reagavo į Pareiškėjo skundus dėl Administratoriaus veiklos, teiktus Savivaldybei nuo 2023 m., formaliai ir biurokatiškai atsakė į Pareiškėjo keliamas problemas 2024 m., taip pažeisdama valstybės ir savivaldos institucijų tarnavimo žmonėms principą, nesilaikydama gero viešojo administravimo reikalavimų. Laiku neatlikus skundžiamų aplinkybių patikrinimo (patikrinimas atliktas tik 2024 m.), nustatyta tvarka laiku nefiksavus Administratoriaus veiklos pažeidimų, nevykdžius pateiktų nurodymų realios ir veiksmingos įgyvendinimo kontrolės, nesprendus

dėl Savivaldybės galimybės taikyti Administratoriaus atžvilgiu griežtesnes priemones, Savivaldybė savo veiksmais sudarė prielaidas administravimo pažeidimams tęstis, kartotis. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ši skundo dalis pripažintina pagrįsta.

11. Remdamasi aptartomis faktinėmis aplinkybėmis bei padarytomis išvadomis, Seimo kontrolierė konstatuoja Savivaldybės tarnautojų netinkamą veikimą, nesilaikant VAĮ, Prašymų nagrinėjimo taisyklių nuostatų, susijusių su asmenų kreipimusi, nagrinėjimu (Pareiškėjas turėjo pagrįstą lūkestį, kad bus atsakyta teisės aktuose nustatytais terminais, atsakymai turėjo būti pateikti atsižvelgus į skundų turinį), Nuostatuose įtvirtintų reikalavimų: neatsižvelgta į skundų turinį, pateikti paaiškinimai neatitinka išsamumo principo, pažeisti atsakymams pateikti terminai, gavus Pareiškėjo skundus nebuvo priimtas sprendimas pradėti / nepradėti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą.

### SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAI

12. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierė nusprendžia

X skundo dalį dėl Vilniaus miesto savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo), susijusių su atsakymų į skundus pateikimo terminų nesilaikymu, pripažinti pagrįsta.

13. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierė nusprendžia

X skundo dalį dėl Vilniaus miesto savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo), susijusių su Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės atlikimu, pripažinti pagrįsta.

### SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS

14. Vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 17 punktais, Seimo kontrolierė *Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui* rekomenduoja, įvertinti pateiktas išvadas ir:

14.1. informuoti Seimo kontrolierę, kokių priemonių imtasi, kad ateityje, nagrinėjant asmenų prašymus, skundus, susijusius su galimai netinkama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veikla, būtų laikomasi VAĮ 10 straipsnio 4 dalies, Prašymų nagrinėjimo taisyklių, Taisyklių 16, 17, 19 punktų, išsamumo, įstatymų viršenybės principų reikalavimų;

14.2. spręsti dėl neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo pagal Pareiškėjo skunduose nurodytas aplinkybes (įvertinti Administratoriaus dokumentų kopijų apie darbų pirkimus ir jų rezultatus teikimą Namų savininkams (Pareiškėjui) jų prašymu) atlikimo, informuoti apie priimtą sprendimą ir jo motyvus, išsiaiškinti, ar Administratorius tinkamai naudojo sąmatoje nurodytas lėšas ir kokiems darbams jos buvo panaudotos, ar jų naudojimas buvo suderintas su gyventojais teisės aktuose nustatyta tvarka; užtikrinti, kad 2020 m. birželio 3 d. Vilniaus m. apylinkės teismo nutartyje, kuria buvo patvirtinta 2020 m. gegužės 25 d. taikos sutartis, nurodytos lėšos būtų tinkamai apskaitytos ir kam jos (kokia suma) panaudotos); pateikti patikrinimo akto kopiją;

14.3. informuoti Pareiškėją apie atlikto patikrinimo rezultatus, jei toks būtų atliekamas, užtikrinti, kad Pareiškėjui būtų pateikta visa informacija, reikalinga jo galimai pažeistoms teisėms ginti (įskaitant su rangovais sudarytų darbų vykdymo sutarčių ar jų nutraukimą reglamentuojančių dokumentų kopijas, paaiškinimus apie lėšų (įskaitant pagal teismo 2020 m. birželio 3 d. nutartį) apskaitymą ir naudojimą, konkrečius atliktus darbus, jų apmokėjimą ir kt.);

14.4. informuoti, kokių priemonių imtasi dėl Administratoriaus netinkamo veiklos vykdymo bei užtikrinant, kad ateityje būtų laikomasi teisės aktais nustatytos butų savininkų

balsavimų raštu organizavimo, informacijos butų savininkams teikimo, skelbimo, bendrojo naudojimo objektų remonto darbų organizavimo tvarkos (konkursų organizavimo, sutarčių dėl darbų pasirašymo, dokumentų rengimo ir skelbimo ir kita), lėšų tinkamą apskaitymą ir naudojimą geriausiai gyventojų interesais.

Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad informacija apie siūlymų (rekomendacijų) išnagrinėjimą Seimo kontrolieriui turi būti pateikiama nedelsiant priėmus sprendimus dėl priemonių, kurių bus imamasi, atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją), bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašoma informuoti Pareiškėją ir Seimo kontrolierę (rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus ir juos pagrindžiančius dokumentus Seimo kontrolierei pateikti per E. pristatymo informacinę sistemą ar el. p. [ombuds@lrski.lt](mailto:ombuds@lrski.lt)).

Seimo kontrolierė

Jolita Miliuvienė

## SKUNDE PATEIKTA INFORMACIJA

1. Pareiškėjas kartu su Skundu Seimo kontrolierei pateikė:

1.1. 2025 m. gegužės 7 d. prašymą Savivaldybei, kuriame nurodoma:

„[...] Skyrius, patikrinęs Administratoriaus svetainėje skelbiamą informaciją apie Namą, nustatė, kad Balsavimo protokolas (kurio nuorašą 2023-03-22 pridėjo ir Pareiškėjas) Administratoriaus Elektroninio dokumento nuorašas savitarnos svetainėje patalpintas 2023-03-07. Balsavimo protokole nurodoma, kad balsavimas raštu įvyko, tačiau 3.1 ir 3.2 papunkčiuose sprendžiamais klausimams Namu butų ir kitų patalpų savininkai nepritarė.“ Noriu patikslinti pateiktą informaciją. 2023-03-07 balsų skaičiavimo protokole nėra nurodyta, kad patalpų savininkai nepritarė sprendžiamais klausimams, o teigiama, kad „sprendimas nepriimtas“. Patalpų vadybininkė protokolo pasirašymo dieną buvo informavusi mane, kad vadovaujantis tuo, kad sprendimas nepriimtas, Administratorius planuoja organizuoti pakartotinį balsavimą. Sužinojusi, kad dėl planuojamo pakartotinio balsavimo organizavimo buvo kreiptasi į Vilniaus miesto savivaldybę, pakartotinis balsavimas nebuvo organizuotas.

[...]. Balsavimo protokolas buvo pasirašytas 2023 m. kovo 7 d. Administratoriaus savitarnos svetainėje nurodyta šio dokumento data - 2023-03-07. Gautame rašte iš Vilniaus savivaldybės teigiama, kad „Administratoriaus Elektroninio dokumento nuorašas savitarnos svetainėje patalpintas 2023-03-07“. Noriu atkreipti dėmesį, kad paskelbto protokolo dokumento meta informacija nurodo, kad dokumentas buvo sukurtas 2023-03-20 17 val. 17 min Xerox AltaLink C8055 įrenginiu, todėl informacija apie tai, kad jis yra publikuotas 2023-03-07 neatitinka tikrovės. Elektroninis nuorašas negalėjo būti paskelbtas 2023-03-07, jeigu jis buvo sukurtas tik 2023-03-20. Pridedama ekrano nuotrauka su dokumento meta informacija. Šią meta informaciją taip pat gali patikrinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos darbuotojai.“

1.2. Administratoriaus 2024 m. rugsėjo 25 d. atsakymas Pareiškėjui į 2024 m. rugsėjo 4 d. prašymą:

„[...] UAB [...] atsisakymas atlikti rangos darbus buvo gautas elektroniniu būdu [...].

Dėl sutarties kopijos pateikimo, Namu administratorius pabrėžia, kad teiktame atsakyme nebuvo neatsisakyta leisti susipažinti su sutartimi, bet dėl konfidencialumo taisyklių teiktas pasiūlymas peržiūrėti sutartį atvykus į biurą adresu [...], iš anksto suderinus susitikimo laiką.

Dėl konkurso termino, Namu administratorius informuoja, kad terminas buvo pratęstas rangovo, pageidavusio pateikti pasiūlymą, prašymu. Namu administratorius taip pat pažymi, kad butų ir kitų patalpų savininkams buvo pateikta nuoroda į konkurso sistemą, kurioje matėsi konkurso pradžios ir pabaigos data. Pažymima, kad Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas nurodo, kad pasiūlymų pateikimo terminas negali būti trumpesnis kaip: 2. 12 dienų nuo skelbimo paskelbimo Centrinėje viešųjų pirkimų informacinėje sistemoje dienos - supaprastinto pirkimo atveju.

Prašomi dokumentai (konkurso sąlygos rangovams ir apžiūros aktas Nr. SU-SAA-24-03-0268) yra patalpinti savitarroje ir teikiami šiuo raštu [...].

Pažymima, kad konkurso protokolas yra PDF formato dokumentas, kuriame suprotokoluojama konkurso informacija. Konkurso protokole nurodoma, kad vykdant konkursą, konkursinėje medžiagoje buvo patalpinti du dokumentai, kurie buvo atskirai talpinami Namu administratoriaus savitarroje konkurso metu. [...].

Sutartis tarp Namu administratoriaus su rangovu UAB [...] yra sudaryta. Su sutartimi galite susipažinti atvykus į biurą [...], iš anksto suderinus susitikimo laiką.

Namu administratorius pažymi, kad specializuotos apžiūros aktų data yra formuojama sistemoje. Suformavus apžiūros aktą, jis automatiškai talpinamas savitarroje. Apžiūros dėl stogo savitarroje yra įkeltos 2023-11 -20 (Nr. SU-SAA-23-11 -0185) ir 2024-

03- 22 (Nr. SU-SAA-24-03-0268). Papildomai dėl planuojamų stogo remonto darbų apžiūros aktas buvo patalpintas savitarroje prie skelbimų 2024 m. balandžio 29 d. [...].

Pridedame atliktų darbų aktus, kuriems buvo naudotos lėšos pagal teismo nutartį. Kadangi darbų suma buvo mažesnė nei gauta lėšų suma, likutis paskirstytas butų ir kitų patalpų savininkams kaupiamųjų lėšų sąskaitoje proporcingai pagal butų ir kitų patalpų plotą [...].

Darbai buvo atliekami pagal vizualiai matomus trūkumus, šalinant matomas pratekėjimų priežastis;

Planuojamos remontuoti stogo dalies remontas buvo atliekamas dalimis nuo 2020 m. liepos mėnesio, gautos lėšos buvo naudojamos stogo remonto darbams atlikti, o likutis paskirstytas butų ir kitų patalpų savininkams kaupiamųjų lėšų sąskaitoje proporcingai pagal butų ir kitų patalpų plotą;

stogo defektai buvo nustatyti periodinių apžiūrų metu (apžiūros aktai pridedami). Dėl matomų stogo defektų butų ir kitų patalpų savininkams buvo siūloma rengti tvarkybos darbų projektą [...].

Metinėse ataskaitose yra įtraukiami darbai, kurie yra apmokestinami papildomai (įskaitant ir darbus, apmokestinamus panaudojant kaupiamąsias lėšas).

Sukauptų lėšų suma, matoma 2020 m. metinėje ataskaitoje, susidarė iš butų ir kitų patalpų savininkų mokamų kaupiamųjų lėšų tarifo. Taip pat 2020 m. buvo atliktas pavedimas stogo remonto darbams pagal teismo nutartį. Kadangi atliktų darbų suma buvo mažesnė, likusi suma buvo perkelta į <...>, Vilnius namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Informacija apie kaupiamųjų lėšų sumas yra pateikiama metinės ataskaitos II skyriuje. Metinė ataskaita už 2022 m. buvo talpinama savitarroje. Ji yra patalpinta 2023-03- 31 data.[...]. 2023 m. ir 2024 m. ūkiniai finansiniai planai buvo parengti namo administratoriaus ir yra talpinami savitarroje [...]. Pridedame atliktų darbų aktą ir nuotraukas pagal darbus, esančius metinėje ataskaitoje už 2021 m. stogo remontas - pranešimo apie pratekėjimą, atliktas dalinis remontas, pakeistos sukilusios čerpės bei užhermetizuotos galimai pratekėjimo vietos ties sujungimais, darbas auto bokšteliu. Viso 522,61 Eur. [...]

Pridedame atliktų darbų aktą ir nuotraukas pagal darbus, esančius metinėje ataskaitoje už 2021 m. stogo remontas - pašalinta pratekėjimo priežastis. Viso 371,36 Eur + PVM. Atliktas karnizo skardinimo liežuvėlio nuo latako iki piltuvėlio montavimas. [...]. Pridedame atliktų darbų aktą ir nuotraukas pagal darbus, esančius metinėje ataskaitoje už 2022 m. stogo remontas - susidėvėjusių pavienių čerpių keitimas, pratekėjimo vietų sandarinimas. Viso 986.13 Eur + PVM. [...]. Nėra duomenų apie falsifikuojamas datas.

Savitarnoje talpinamas 2023 m. kovo 7 d. balsavimo protokolas Nr.CN-PYL21-230307. Dokumentas buvo patalpintas 2023-03-07 savitarroje. Vėliau, pastebėjus spausdinimo klaidą dokumente, patalpintas dokumentas buvo pakoreguotas teisingu dokumentu. Sistemoje nėra galimybių kelti dokumentų atgaline data.

Savitarnoje talpinamas 2022 m. lapkričio 4 d. balsavimo protokolas Nr.CN-PYL21-22-11-04. Dokumentas buvo patalpintas 2022-11-04 savitarroje. Pastebėjus klaidą dokumente, patalpintas dokumentas buvo pakoreguotas teisingu dokumentu. Sistemoje nėra galimybių kelti dokumentų atgaline data.“ Prie rašto pridėti dokumentai.

### 1.3. Sąmata:

#### STOGUPARTNERIS.LT

Statinių grupė 417 Daugiabutis gyvenamas namas <...> Vilnius

Statiny 417 Daugiabutis gyvenamas namas

Užsakovas : UAB „CivInlty namai“

2024.07.26						
Sąra eil.	Darbo kodas	Darbų ir išlaidų aprašymai	Mato Vnt..	Kiekis	Kaina EUR	
					Vieneto kaina	Is viso
1			kompl.	1	1950	1950

2			m2	140	10,4	1456
3			m2	140	10,595	1483,3
4			m	240	11,05	2652
5			m	460	9,36	4305,6
6			m2	140	97,5	13650
7			m	26	97,5	2535
8		Stoglangio permontavimas	vnt.	1	325	325
9		tinkleliu	m2	20	110,5	2210
10		dvigubas falcas)	m2	36	162,5	5850
m		rankomis)	:	10	156	1560
12		transportas	vnt.	1	162,5	162,5
Sūria be PVM						38139,4
PVM SIMA						8009,27
Sūria su PVM						46148,67

## TYRIMO METU GAUTA INFORMACIJA

1. Savivaldybė 2025 m. gegužės 2 d. raštu Nr. 1D-1030 pateikė informaciją, dokumentus, iš kurių nustatyta:

1.1. „[...] 2023-03-17 buvo gautas Namu buto [...] savininko Pareiškėjo 2023-03-17 skundas (reg. Nr. A50-10316/23) (toliau - Skundas Nr. 1) dėl Administratoriaus veiksmų. 2023-03-21 Pareiškėjas el. laišku (reg. Nr. A97-9003/23) (toliau - Skundas Nr. 2) pateikė papildomus rašytinius paaiškinimus prie Skundo Nr. 1 ir įrodymus, t. y. 2023-03-07 balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolą Nr. CN- PYL21-230307. Pažymėtina, kad Skyriaus 2024-05-07 raštu Nr. A51-66752/24(3.3.2.26E-ENE) buvo išnagrinėti Pareiškėjo Skundai Nr. 1 ir Nr. 2, o Namu Administratoriui nustatytas terminas iki 2024-05-27 pateikti rašytinius paaiškinimus ir pagrindžiančius dokumentus.

Atkreiptinas dėmesys, kad Skyriaus 2024-05-30 raštu Nr. A51-81781/24(3.3.2.26E-ENE) Namu Administratorius buvo pakartotinai įpareigotas iki 2024-06-13 pateikti rašytinius paaiškinimus ir pagrindžiančius dokumentus. Skyrius pažymi, kad Pareiškėjo Skundai Nr. 1 ir Nr. 2 buvo išnagrinėti pavėluotai dėl atsakingų specialistų (darbuotojų) trūkumo ir reikšmingai padidėjusio darbo krūvio.“

1.2. „[...] 2024-04-30 buvo gautas Pareiškėjo skundas (reg. Nr. E60-213/24(3.2.39E-PAS) (toliau - Skundas Nr. 3) dėl Administratoriaus vykdyto Namu stogo remonto darbų pirkimo. 2024-05-07 Pareiškėjas pateikė raštą dėl papildomos informacijos pateikimo (reg. Nr. A50-19407/24) (toliau - Skundas Nr. 4).

2024-05-30 Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnyba 2024-05-30 raštu Nr. 4-01-5288 (reg. Nr. A50-22949/24) persiuntė pagal kompetenciją nagrinėti Pareiškėjo 2024-04-30 pranešimą dėl korupcijos. Minėtas Pareiškėjo 2024-04-30 pranešimas dėl korupcijos buvo išnagrinėtas Skyriaus 2024-06-25 raštu Nr. A51-94017/24(3.3.2.26E-ENE). Tuo tarpu Skyriaus 2024-05-30 raštu Nr. A51- 81781/24(3.3.2.26E-ENE) buvo išnagrinėti Pareiškėjo Skundai Nr. 3 ir Nr. 4, kuriame, be kita ko, buvo nurodyta, jog Skyriaus 2024-05-29 raštu Nr. A51-81631/24(3.3.2.26E-ENE), gavus kito Namu patalpų savininko skundą dėl Namu Administratoriaus veiksmų, buvo pradėtas neplaninis Namu Administratoriaus veiklos patikrinimas dėl Namu stogo remonto darbų pirkimo vykdymo, organizavimo ir informacijos teikimo Namu butų ir kitų patalpų savininkams, o apie atliktus neplaninio patikrinimo rezultatus Skyrius įsipareigojo pateikti ir Pareiškėjui.“

1.3. „Namu Administratorius, vykdamas Skyriaus 2024-05-07 rašto Nr. A51-66752/24(3.3.2.26E-ENE) įpareigojimus, pateikė 2024-05-28 raštą Nr. SC-333 su priedais (reg. Nr. A50-22920/24). Skyrius, atlikęs Namu Administratoriaus pateiktų paaiškinimų ir pagrindžiančių dokumentų įvertinimą, konstatavo, kad Namu Administratorius tinkamai įvykdė jam teiktus įpareigojimus.“

1.4. „2024-06-13 buvo gautas Pareiškėjo skundas (reg. Nr. A50-24903/24) (toliau - Skundas Nr. 5) dėl Namu Administratoriaus veiksmų. Skyriaus 2024-07-10 raštu Nr. A51-101884/24(3.3.2.26E-ENE) buvo išnagrinėtas Pareiškėjo Skundas Nr. 5.“

1.5. „2024-08-14 buvo parengtas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktas Nr. A32-5343/24(2.1.15E-ENE), kuriuo buvo įvertinta Namu Administratoriaus veikla ir nustatyti veiklos pažeidimai. Skyriaus 2024-08-14 raštu Nr. A51-119164/24(3.3.2.26E-ENE), Pareiškėjas buvo informuotas apie atliktą neplaninį Namu Administratoriaus veiklos patikrinimą ir rezultatus.“

1.6. „2024-09-04 buvo gautas Pareiškėjo skundas (reg. Nr. A50-35189/24) (toliau - Skundas Nr. 6) dėl Namu Administratoriaus veiksmų. Skyriaus 2024-10-02 raštu Nr. A51-142111/24(3.3.2.26E-ENE) buvo išnagrinėtas Pareiškėjo Skundas Nr. 6, o Namu Administratoriui nustatytas terminas iki 2024-10-23 pateikti rašytinius paaiškinimus ir pagrindžiančius dokumentus. Atkreiptinas dėmesys, kad Skyriaus 2024-10-29 raštu Nr. A51-157330/24(3.3.2.26E-ENE) Namu Administratorius buvo pakartotinai įpareigotas iki

2024-11-13 pateikti rašytinius paaiškinimus ir pagrindžiančius dokumentus. 2024-11-27 Namu Administratorius, vykdamas Skyriaus 2024-10-02 rašto Nr. A51-142111/24(3.3.2.26E-ENE) įpareigojimus, pateikė 2024-11-13 raštą Nr. 634-SC su priedais (reg. Nr. A50-46180/24).“

1.7. „2024-09-19 buvo gautas Pareiškėjo skundas (reg. Nr. A50-37152/24) (toliau - Skundas Nr. 7). Taip pat 2024-11-11 buvo gautas Pareiškėjo 2024-11-11 skundas (reg. Nr. A50-44006/24) (toliau - Skundas Nr. 8), o 2024-11-27 gautas Pareiškėjo 2024-11-27 skundas (reg. Nr. A50-46243/24) (toliau - Skundas Nr. 9). Skyriaus 2024-12-12 raštu Nr. A51-183614/24(3.3.2.26E-ENE) buvo išnagrinėti Pareiškėjo Skundai Nr. 7, Nr. 8 ir Nr. 9 bei Namu Administratoriaus 2024-11-13 raštas Nr. 634-SC su priedais.“

1.8. „[...] Pareiškėjo pateikti skundai buvo įvertinti ir išnagrinėti vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme ir Kontrolės taisyklėse įtvirtintomis nuostatomis bei atsižvelgiant į Skyriaus kompetenciją ir suteiktus įgaliojimus. Skyrius pažymi, kad nors tam tikrais atvejais atsakymai Pareiškėjui buvo pateikti nežymiai praleidus Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 10 straipsnio 4 dalyje nustatytą 20 darbo dienų, tačiau tokį vėlavimą lėmė atsakingų specialistų (darbuotojų) trūkumas ir reikšmingai padidėjęs darbo krūvis.“

1.9. „[...] Skyrius, nagrinėdamas Pareiškėjo pateiktus skundus, vertino ne tik Pareiškėjo pateiktus rašytinius paaiškinimus ir pagrindžiančius dokumentus, tačiau papildomai vertino Namu Administratoriaus savitarroje skelbiamą informaciją bei teikė atitinkamus įpareigojimus Namu Administratoriui. Skyrius atkreipia dėmesį į tai, kad neplaninis Namu Administratoriaus veiklos patikrinimas, kaip jau minėta, buvo atliktas pagal kito Namu patalpų savininko skundą dėl tų pačių aplinkybių, t. y. dėl Namu stogo remonto darbų pirkimo vykdymo, organizavimo ir informacijos teikimo Namu butų ir kitų patalpų savininkams, todėl Skyrius priėmė sprendimą nevykdyti papildomo neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, siekiant išvengti skirtingų faktinių aplinkybių vertinimo ir išvadų, o apie jau pradėto neplaninio Namu Administratoriaus veiklos patikrinimo rezultatus nuspręsta informuoti taip pat ir Pareiškėją. Be to, Skyrius pažymi, kad Pareiškėjo pateikti skundai ir juose nurodytos aplinkybės bei Namu Administratoriaus pateikti rašytiniai paaiškinimai ir dokumentai buvo vertinami Skyriui priimant atskirus sprendimus (raštus), kurie vėliau buvo teikiami tiek pačiam Pareiškėjui, tiek Namu Administratoriui.“

1.10. „Skyriaus 2024-10-02 raštu Nr. A51-142111/24(3.3.2.26E-ENE), Namu Administratorius buvo įpareigotas pateikti paaiškinimus į Pareiškėjo Skunde Nr. 6 pateiktus klausimus, įskaitant ir dėl galimai neįtrauktų lėšų į metinę ataskaitą. Namu Administratorius, vykdydamas Skyriaus 2024-10-02 raštu Nr. A51-142111/24(3.3.2.26E-ENE) nustatytus įpareigojimus, be kita ko, pateikė 2024-09-25 raštą Nr. SC-627, kuriame buvo pateikti atsakymai į Pareiškėjo Skunde Nr. 6 pateiktus klausimus (Administratoriaus 2024-11-13 rašto Nr. 634-SC priedai). Vertindamas Namu Administratoriaus pateiktus rašytinius paaiškinimus, Skyrius 2024-12-12 rašte Nr. A51-183614/24(3.3.2.26E-ENE), be kita ko, konstatavo, kad neturi pagrindo pradėti Administratoriaus vadovo atžvilgiu administracinių nusižengimų teisenos dėl metinės ataskaitos netinkamo parengimo.“

1.11. „Šiuo atveju pažymėtina, kad Skyrius 2024-12-12 raštu Nr. A51-183614/24(3.3.2.26E-ENE), nusprendė, jog Administratoriaus veiklos metinė ataskaita Nr. N0003793/2020 (toliau - Ataskaita) sudaryta nesilaikant Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-05-21 įsakymu Nr. D1-428 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, metinės ataskaitos pavyzdinės formos patvirtinimo“ patvirtintos pavyzdinės formos III skyriaus reikalavimų. Taip pat Skyrius, atsižvelgdamas į ANK 39 straipsnyje įtvirtintą nuostatą, konstatavo, kad neturi pagrindo pradėti Administratoriaus vadovo atžvilgiu administracinių nusižengimų teisenos dėl Ataskaitos netinkamo parengimo. Taigi, šiuo atveju matyti, kad nors buvo nustatytas administracinis nusižengimas, tačiau pagal ANK 39 straipsnio nuostatą Skyrius negalėjo taikyti atitinkamų poveikio priemonių. Vis dėlto, Skyriaus vertinimu, vien ta

aplinkybė, kad buvo nustatytas pažeidimas Namu Administratoriaus veikloje, gali būti pripažinta kaip atitinkama poveikio priemonė, skatinanti Administratorių gerinti administravimo veiklą ir ateityje išvengti pasikartojančių pažeidimų.“

Pažymėtina, kad Skyriaus 2025-04-22 raštu Nr. A51-67488/25, Administratoriaus vadovas buvo pakviestas 2025-04-30 13 val. dalyvauti administracinio nusižengimo protokolo pagal ANK 349 straipsnio 1 ir 3 dalis surašyme.“

1.12. „[...] atliekant neplaninį Namu Administratoriaus veiklos patikrinimą, Administratorius, be kita ko, buvo įpareigotas pateikti paaiškinimus, kaip ir kada Namu butų ir kitų patalpų savininkai buvo informuoti apie Namu stogo remonto darbų pirkimą ir planuojamus darbus, pateikiant tai patvirtinančių dokumentų kopijas. Patikrinimo aktu, be kita ko, buvo nustatyta, kad Namu Administratorius butų ir kitų patalpų savininkus apie planuojamus Namu stogo remonto darbus informavo 2024-04-29 skelbimu Nr. CN-PYL21-240429, kuris taip pat 2024-04-29 buvo išsiųstas į Namu butų ir kitų patalpų savininkams el. paštus. Taigi, pagal įtvirtintą ir galiojantį teisinį reglamentavimą matyti, kad Namu Administratorius apie planuojamus darbus turi informuoti Namu butų ir kitų patalpų savininkus ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų darbų pradžios, o tuo atveju, jeigu Namu butų ir kitų patalpų savininkams siekia gauti papildomą informaciją apie planuojamus darbus, vadovaujantis Nuostatų 7.3.2 papunkčiu, jie turi teisę kreiptis į Namu Administratorių dėl papildomos informacijos gavimo.“

1.13. „Pareiškėjo pateikti skundai ir juose nurodytos aplinkybės bei Namu Administratoriaus pateikti rašytiniai paaiškinimai ir dokumentai buvo vertinami Skyriui priimant atskirus sprendimus (raštus), kurie vėliau buvo teikiami tiek pačiam Pareiškėjui, tiek Namu Administratoriui. Skyriaus vertinimu, nustatytos faktinės aplinkybės leidžia daryti išvadą, kad Skyrius pagal kompetenciją ir suteiktus įgaliojimus nustatė visas reikšmingas aplinkybes ir tinkamai išnagrinėjo Pareiškėjo pateiktus skundus.

## 2. Skundo tyrimui pateikti dokumentai:

2.1. *Pareiškėjo 2023 m. kovo 17 d. prašymas*, kuriuo prašė: „Paaiškinti, koku būdu galima gauti balsavimo protokolą iš administruojančios bendrovės, jeigu įmonė protokolo nepateikia. Paaiškinti ar bendrovė [Administratorius] gali organizuoti papildomą balsavimą, jeigu pirminis balsavimas įvyko (t. y. buvo pakankamai balsų, kad balsavimas būtų laikomas įvykusi), tačiau siūlomiesiems balsavimams klausimams nebuvo sulaukta pritarimo (balsavusieji už siūlomus klausimus nesudarė patalpų savininkų daugumos).“

Pareiškėjo 2023 m. kovo 21 d. papildomas prašymas: „Namą administruojanti įmonė 2023-03-21 į savo savitarnos portalą įkėlė balsų skaičiavimo protokolą.. Prašau jūsų atsakyti ar namą administruojanti įmonė gali rengti pakartotinį balsavimą dėl tų pačių klausimų, kai balsavimas yra įvykęs.“

*Savivaldybės 2024 m. gegužės 7 d. atsakymas į Pareiškėjo 2023 m. kovo 17 d., 2023 m. kovo 21 d. prašymus:*

„[...] Skyrius, patikrinęs Administratoriaus svetainėje skelbiamą informaciją apie Namą, nustatė, kad Balsavimo protokolas (kurio nuorašą 2023-03-22 pridėjo ir Pareiškėjas) Administratoriaus savitarnos svetainėje patalpintas 2023-03-07. Balsavimo protokole nurodoma, kad balsavimas raštu įvyko, tačiau 3.1 ir 3.2 papunkčiuose sprendžiamiesiems klausimams Namu butų ir kitų patalpų savininkai nepritarė. Atsižvelgiant į išdėstytą, kartotinis balsavimas organizuojamas tuo atveju, jeigu pirmas balsavimas raštu yra laikomas neįvykusi, todėl šiuo atveju, Administratorius teisinio pagrindo organizuoti kartotinio Balsavimo neturėjo. Pažymėtina, kad Administratoriaus savitarnos svetainėje informacija apie kartotinį Balsavimą nėra skelbiama.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251 patvirtinto Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo 21 punktu, protokolo kopija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo protokolo surašymo dienos skelbiama Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos

Respublikos aplinkos ministro 2012 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. D1-961 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka (administratoriaus interneto svetainėje ir namo skelbimų lentoje), taip pat išsiunčiama patalpos savininko nurodytu elektroninio pašto adresu, jeigu patalpos savininkas ar jo įgaliotas asmuo balsavimo biuletenį gražino organizatoriui pranešime nurodytu organizatoriaus elektroniniu paštu arba balsavo elektroninėmis ryšio priemonėmis. Patalpos savininkui prašant, ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo turi būti pateikiama protokolo kopija jo nurodytu būdu.

Vadovaujantis Nuostatų 21 punktu, Namo Administratorius įpareigojamas iki 2024-05-27: Pateikti Skyriui ir Pareiškėjui informaciją, ar buvo organizuojamas kartotinis Balsavimas, jeigu buvo, nurodyti koku pagrindu. Pateikti Skyriui ir Pareiškėjui informaciją, kada tiksliai Balsavimo protokolas buvo patalpintas Administratoriaus savitarnos svetainėje ir ar buvo skelbiamas Namo skelbimų lentoje (pateikti tai patvirtinančius dokumentus).“

*Administratoriaus 2024 m. gegužės 28 d. atsakymas Savivaldybei ir Pareiškėjui:*

Administratorius „Administratorius pažymi, kad 2022 m. buvo vykdomas balsavimas raštu dėl namo tvarkybos projekto užsakymo. Pirminis balsavimas neįvyko (Priedas nr. 1), pakartotinio balsavimo raštu metu sprendimas buvo priimtas (Priedas nr. 2.). Paskelbus balsavimo protokolą butų ir kitų patalpų savininkams, daugiabučio gyvenamojo namo <...>, Vilnius <...> buto savininkas X (toliau - Pareiškėjas) 2022-10-27 pateikė raštą „Dėl daugybinių pažeidimų rengiant <...> gyventojų balsavimus“ (Priedas nr. 3), į kurį Namo administratorius atsakė 2022-11-12 (Priedas Nr. 4). 2022-11-17 Pareiškėjas pateikė dar vieną raštą (Priedas Nr. 5) su prašymu anuliuoti 2022-10-20 paskelbto pakartotinio balsavimo rezultatus. Namo administratorius 2022-11-23 raštu Nr. SC-01354 pateikė Pareiškėjui atsakymą, kad Balsavimai raštu rengiami vadovaujantis 2021 m. kovo 31 d. įsakymu Nr. D1-251 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“. 2022 m. spalio 27 d. gautame daugiabučio namo <...>, Vilnius <...> buto savininko rašte nurodyti pažeidimai nėra pagrįsti arba esminiai, tačiau siekiant skaidraus ir sklandaus proceso vykdymo, Namo administratorius įsipareigoja vykdyti naują balsavimą raštu dėl namo projektavimo darbų (Priedas Nr. 6).

Balsavimas raštu vyko 2023 m. vasario 20 d. iki 2023 m. kovo 6 d. Balsavimo raštu protokolas pridedamas (Priedas Nr. 7). Administratorius pažymi, kad pakartotinis balsavimas raštu nebuvo organizuotas, kadangi pagal 2023 m. kovo 7 d. balsavimo raštu protokolą, balsavimas įvyko, tačiau sprendimas buvo nepriimtas. Remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2011-03-24 įsakymo Nr. D1-251 19 punktu, balsavimui neįvykus, pakartotinis balsavimas tuo pačiu klausimu gali būti organizuojamas vieną kartą, ne anksčiau kaip po 2 savaičių ir ne vėliau kaip po 2 mėnesių nuo neįvykusio balsavimo protokolo paskelbimo dienos. Remiantis minėto įsakymo 4.8 punktu, balsavimas laikomas neįvykusi, jeigu iki balsavimo biuleteniuse nurodyto termino pabaigos gražintų biuletenių skaičius yra mažesnis už 1/2 visų išduotų biuletenių. Administratorius pažymi, kad visi balsavimo raštu protokolai buvo skelbiami skelbimų lentoje, taip pat yra talpinami namo klientų savitarnos sistemoje.“

2.2. Pareiškėjo 2024 m. gegužės 7 d. prašymas:

„2023-03-07 balsų skaičiavimo protokole nėra nurodyta, kad patalpų savininkai nepritarė sprendžiamiems klausimams, o teigiama, kad „sprendimas nepriimtas“. Patalpų vadybininkė protokolo pasirašymo dieną buvo informavusi mane, kad vadovaujantis tuo, kad sprendimas nepriimtas, Administratorius planuoja organizuoti pakartotinį balsavimą. Sužinojusi, kad dėl planuojamo pakartotinio balsavimo organizavimo buvo kreiptasi į Vilniaus miesto savivaldybę, pakartotinis balsavimas nebuvo organizuotas. [...].

Administratorius savitarnos svetainėje nurodytos dokumentų datos nėra tikrosios dokumentų publikavimo datos, nes Administratorius gali nurodyti bet kokią dokumento publikavimo datą skelbdamas dokumentus. Žemiau pateikiu įrodymus, kad paskelbtų dokumentų datos neatitinka dokumentų elektroninių nuorašų sukūrimo datos.

Administratorius savitarnos svetainėje nurodo tokias datas, kokios jam yra parankios. [...]. Dėl 2023-03-07 protokolo paskelbimo Administratoriaus savitarnos svetainėje.

Administratoriaus savitarnos svetainėje nurodyta šio dokumento data - 2023-03-07. Gautame rašte iš Vilniaus savivaldybės teigiama, kad „Administratoriaus Elektroninio dokumento nuorašas savitarnos svetainėje patalpintas 2023-03-07“. Noriu atkreipti dėmesį, kad paskelbto protokolo dokumento meta informacija nurodo, kad dokumentas buvo sukurtas 2023-03-20 17 val. 17 min [...], todėl informacija apie tai, kad jis yra publikuotas 2023-03-07 neatitinka tikrovės. [...]. Šią meta informaciją taip pat gali patikrinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos darbuotojai.

Prašome įpareigoti Administratorių nurodyti tikrąjį dokumentų publikavimo datą, tam, kad nebūtų galimybės skelbiant dokumentus nurodyti bet kokios dokumentų paskelbimo datos.“

2.3. Pareiškėjo 2024 m. birželio 13 d. prašymas:

„Dėkojame už pateiktą atsakymą 2024-05-30 Nr. A51-81781/24(3.3.2.26E-ENE). [...]. 2024-04-29 Administratoriaus išsiųstame laiške Namų patalpų savininkams buvo pridėtas 2023-11-20 Statinio apžiūros aktas Nr. SU-SAA-23-11-0185. Nors statinio apžiūros aktas buvo sudarytas 2023-11-20, tačiau su šiuo statinio apžiūros aktu patalpų savininkai nebuvo supažindinti ir šis aktas taip pat nebuvo pateiktas Administratoriaus savitarnos svetainėje iki 2024-04-29.

2024-03-22 buvo atlikta kita statinio apžiūra, tačiau statinio apžiūros akto Nr. SU-SAA-24-03-0268 Administratorius nepateikė gyventojams iki tol, kol 2024-05-17 raštiškai nesikreipiau su prašymu šį apžiūros aktą pateikti. [...].

2024-05-17 kreipiausi į Administratorių prašydamas paaiškinti kodėl statinio apžiūros aktas Nr. SU-SAA-23-11-0185 nėra pateikiamas Administratoriaus savitarnoje bei paaiškinti kodėl namų patalpų savininkai buvo supažinti su statinio apžiūros aktu tik 2024-04-29 [...]. Kreipimesi taip pat prašiau paaiškinti kodėl 2024-03-22 atlikto statinio apžiūros aktas Nr. SU-SAA-24-03-0268 nebuvo iš viso pateiktas patalpų savininkams.

2024-06-12 Administratoriaus atsakyme [...] teigiama: „Visų atliekamų (tiek kasmetinių, tiek specializuotų) apžiūrų aktai yra talpinami savitarnoje. Kai yra planuojami darbai ar balsavimai, administratorius papildomai teikia informaciją pridėdamas apžiūros aktus.“ [...].

Atkreipiu dėmesį, kad apžiūros aktas Nr. SU-SAA-24-03-0268 buvo pridėtas prie 2024-04-09 paskelbto konkurso sąlygose dėl stogo remonto darbų, nors patalpų savininkai nebuvo su juo supažindinti ir šis aktas stogo remonto darbų konkurso vykdymo metu nebuvo žinomas patalpų savininkams.

2020 m. birželio 3 d. Vilniaus m. apylinkės teismas nutarė patvirtinti 2020-05-25 ieškovų ir atsakovo sudarytą taikos sutartį, kurios pagrindu namų administratoriui turėjo būti pervesta 2559 Eur stogo trūkumų pašalinimui. 2024-05-17 kreipiausi į Administratorių prašydamas paaiškinti ar lėšos buvo pervestos į namų administruojančiai įmonei ir ar buvo atlikti stogo trūkumų šalinimo darbai. Rašte taip pat paprašiau atsiųsti vykdytų darbų paslaugų sutarčių bei atliktų darbų aktų kopijas.

2024-06-12 Administratorius atsakyme patvirtino, kad buvo gauta tam tikra suma stogo remontui, tačiau nenurodė sumos dydžio. Taip pat atsakyme buvo pateikti darbų atlikimo aktai: 2020-07-16 darbų atlikimo aktas už 272,98 Eur ir 2020-07-20 darbų atlikimo aktas už 428,24 Eur). Darytina išvada, kad iš teismo sprendimu turėtų būti pervestų 2559 Eur buvo nepanaudoti stogo trūkumų šalinimo darbams 1857,78 Eur, nors teismo nutartimi šios lėšos buvo skirtos būtent stogo trūkumų šalinimui.

Nustatyti faktinės informacijos neatitikimai tarp informacijos, kuri buvo 2024-06-12 gauta iš Administratoriaus ir informacijos, pateiktos Administratoriaus veiklos ataskaitoje už 2020. [...], skelbiamoje Administratoriaus savitarnos svetainėje. Administratoriaus veiklos ataskaitoje už 2020 m., kuri yra skelbiama interneto svetainėje, nėra minima jokių stogo remonto darbų bei nėra nurodomos teismo sprendimu pervestos lėšos. [...].

Prašome kreiptis į teisėsaugos institucijas dėl galimai apgaulingos finansinės apskaitos tvarkymo ir lėšų dingimo. Prašome išaiškinti ar organizuojant stogo remonto darbus, kuriems 2024-04-09 Administratorius buvo paskelbęs stogo remonto darbų konkursą, gali būti nesilaikoma LR Civilinio kodekso (CK) 4.85 straipsnio 1 dalyje nurodyto reikalavimo gauti daugumos patalpų savininkų pritarimą. Jeigu stogo trūkumai buvo pašalinti 2020 m. ir darbai buvo atlikti kokybiškai, yra neaišku kodėl privaloma tvarka ir nesilaikant LR Civilinio kodekso (CK) 4.85 straipsnio 1 dalyje nurodyto reikalavimo gauti daugumos patalpų savininkų pritarimą, yra organizuojamas tos pačios stogo dalies didelio masto remontas. [...].

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos Inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2024-05-15 pateiktame išaiškinime yra teigiama, kad „statinio apžiūros aktas (toliau - aktas) yra dokumentas, kuriame fiksuojami pastebėti pastato defektai, deformacijos, gedimai bei rekomenduojami darbai defektams pašalinti. Su šiuo dokumentu turėtų būti supažindinami daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkai ir sprendimas dėl remonto darbų (šiuo atveju - stogo remonto) turėtų būti priimamas balsų dauguma, kaip nurodyta CK 4.85 straipsnio 1 dalyje, jeigu šie darbai nebuvo įtraukti į patvirtintą daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) ilgalaikį ar metinį planą.“

2.4. Savivaldybė 2024 m. rugpjūčio 14 d. Pareiškėjui pateikė informaciją, paaiškinimus dėl atlikto Administratoriaus veiklos patikrinimo (pagal kito Namo buto savininko skundą): dėl stogo remonto darbų organizavimo (informacijos butų savininkams teikimo, konkurso organizavimo, konkurso sąlygų skelbimo / ne skelbimo, darbų pirkimo ir kt.). Rašte paaiškinta: „Įvertinus patikrinimui pateiktą 2024-03-22 specializuotos statinio apžiūros aktą Nr. SU- SAA-24-03-0268 (toliau - Apžiūros aktas), jame nurodytus defektus, taip pat tai, kad Valdytojas organizavo Namo stogo lokalų (ne viso stogo) remontą, laikytina, kad Darbai buvo organizuojami statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 96 punkte nurodyta tvarka, tokių Namo bendrojo naudojimo objektų defektų likvidavimui nereikalingas Namo butų ir kitų patalpų savininkų pritarimas. [...]. Valdytojas patikrinimui taip pat pateikė 2024-04-24 protokolą dėl Namo stogo darbų pirkimo (toliau - Protokolas). Protokole nurodyta, kad pasiūlymus pateikė 2 tiekėjai, t. y. UAB [...], kurie Darbus pasiūlė atlikti už 29 644,15 Eur ir UAB [...] pasiūliusi Darbus atlikti už 37 719,01 Eur.

Vadovaujantis Aprašo 30 punktu, konkursas laikomas įvykusi, jei gautas bent vieno tiekėjo pasiūlymas, atitinkantis administratoriaus (šiuo atveju Valdytojo) nustatytus minimalius reikalavimus. Šiuo konkrečiu atveju buvo gauti 2 pasiūlymai, todėl laikytina, kad konkursas įvyko. Vadovaujantis Aprašo 13.1 papunkčiu, jei iki pirkimo pradžios administratorius (šiuo atveju - Valdytojas) nustato, kad EPC nėra reikalingų prekių, paslaugų ar darbų, vykdydamas jų pirkimą Aprašo III skyriuje nustatytu būdu, datą, kada ir kokių prekių, paslaugų ar darbų EPC nebuvo galimybės įsigyti, nurodo Tiekėjų pasiūlymų vertinimo pažymoje (Aprašo priedas) arba konkurso komisijos posėdžio protokole pagal Aprašo 35 punkto reikalavimus. Įvertinus Protokolo turinį matyti, kad jame minėta informacija nėra nurodoma, todėl priežiūros ir kontrolės vykdytojas negalėjo nustatyti ar tikrai Valdytojas pirmiausiai bandė Darbus pirkti per EPC, kaip to reikalauja Aprašas.

Aprašo 16 punkte numatyta, kad pirkdamas kitu būdu, administratorius (šiuo atveju Valdytojas) vadovaujasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalimi, kurioje nustatyta, kad bendrojo naudojimo objektų administratoriui draudžiama pirkti iš ūkio subjektų, kurie su juo sudaro susijusių ūkio subjektų grupę, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatyme. Savininkai gali priimti sprendimą netaikyti šio draudimo. Šis draudimas taip pat netaikomas, kai susiję ūkio subjektai pateikia didžiausio ekonominio naudingumo pasiūlymą.

Įvertinus tai, kad UAB [...] pasiūlė Darbus atlikti už 29 644,15 Eur, t. y. 8 074,86 Eur pigiau nei UAB [...] (pasiūlymo kaina 37 719,01 Eur), Skyriaus vertinimu, toks pasiūlymas laikytinas ekonomiškai naudingesniu patalpų savininkams (tenka mažiau mokėti už

Darbus) ir šiuo atveju pažeidimo nėra. Be to, kaip matyti iš Valdytojo savitarnos svetainėje skelbiamos informacijos, patalpų savininkai 2024-07-18 skelbimu Nr. CN-PYL21-240718 ir 2024-07-29 skelbimu Nr. CN-PYL21-240729 informuoti, kad UAB [...] atsisakė vykdyti Darbus ir yra organizuojamas konkursas naujam rangovui atrinkti. [...].

Valdytojas patikrinimui taip pat buvo įpareigotas pateikti paaiškinimus ir patvirtinančius dokumentus kaip Namų patalpų savininkai buvo informuoti apie planuojamus atlikti Darbų pirkimus, tačiau paaiškinimų ir patvirtinančių dokumentų nepateikė.

Akcentuotina, kad Nuostatų 17 punkte įtvirtinta, kad Valdytojas savitarnos svetainėje patalpų savininkams turi skelbti Nuostatų 14.2.6 papunktyje nurodytą informaciją, t. y. namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus.

Aprašo 13.1 papunktyje taip pat nustatyta, kad Tiekėjų pasiūlymų vertinimo arba konkurso komisijos posėdžio protokolas turi būti skelbiamas Valdytojo interneto svetainėje kartu su pirkimo dokumentais Administravimo nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka.

2024-08-14 patikrinus Valdytojo savitarnos svetainėje skelbiamą informaciją matyti kad 2024-04-29 patalpų savininkams yra skelbiamas Protokolas ir patalpų savininkai turėjo galimybę susipažinti su pirkimų rezultatais. Tačiau patalpų savininkams nėra skelbiamos Konkurso sąlygos, o tai neatitinka Nuostatų 14.2.6, 17 papunkčio reikalavimų.

Atsižvelgiant į Patikrinimo akte nustatytus Valdytojo veiklos pažeidimus, Valdytojo atžvilgiu pradėta administracinių nusižengimų teisena pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio 1 dalį.“

*2.5. Pareiškėjas 2024 m. rugsėjo 4 d. prašymu Savivaldybės prašė paaiškinti: „ar pastatų savininkas turi turėti galimybę susipažinti su konkurso sąlygomis rangovams; ar gali konkurso vykdymo metu būti keičiamos konkurso sąlygos rangovams; ar gali būti rangos darbų skaičiavimams pateikta sąmata, kurioje daugumoje eilučių iš viso nėra nurodyti darbai arba užrašyti atsitiktiniai žodžiai. Taip pat noriu paklausti ar konkurso nugalėtoju gali būti paskelbtas rangovas, kuris pateikė dokumentus (2024-07-26) iki konkurso sąlygų pakeitimo (konkurso sąlygos buvo pakeistos 2024-08-07); ar metinėje ataskaitoje namo administratorius privalo nurodyti visus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbus bei nurodyti darbų finansavimo šaltinius ar gali kai kurių darbų nenurodyti.“*

*Savivaldybės 2024 m. spalio 2 d. atsakymas į Pareiškėjo 2024 m. rugsėjo 4 d. prašymą:*

„Dėl remonto darbų pirkimų. [...] 2024-10-01 patikrinus Administratoriaus savitarnos svetainėje (toliau - Svetainė) skelbiamą informaciją matyti kad 2024-07-29 Namų patalpų savininkams yra skelbiamas pranešimas Nr. CN-PYL21- 240729 apie vykstantį konkursą Darbų pirkimui, 2024-08-19 protokolas dėl Namų stogo darbų pirkimo, 2024-03-22 statinio apžiūros aktas Nr. SU-SAA-24-03- 0268, tačiau Namų patalpų savininkams nėra skelbiamos Darbų pirkimo konkurso sąlygos, o tai neatitinka Nuostatų 14.2.6, 17 papunkčio reikalavimų.

Pasisakydami dėl Pareiškėjo prašymo „*informuoti ar gali konkurso vykdymo metu būti keičiamos konkurso sąlygos rangovams*“, informuojame, kad vadovaujantis Aprašo 33 punktu Administratorius, vykdydamas pirkimus ir siekdamas ekonomiškiausio rezultato, gali derėtis su tiekėjais dėl techninių, ekonominių, teisinių ir kitokių pasiūlymo sąlygų. Derybos vykdomos su visais tiekėjais, pateikusiais pirminius pasiūlymus, atitinkančius administratoriaus nustatytus minimalius pirkimo reikalavimus. Derybų metu tiekėjams negali būti pateikiama skirtinga informacija ar kitaip ribojama galimybė pagerinti savo pasiūlymus. Vertinami tik galutiniai administratoriaus nustatytus minimalius reikalavimus atitinkantys tiekėjų pasiūlymai (Aprašo 34 punktas). Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, manytina, kad esant deryboms su tiekėjais galėtų būti teikiama papildoma informacija. [...] vadovaujantis Aprašo reikalavimais, vertinami yra tik tie tiekėjų pasiūlymai, kurie gauti konkurso metu arba ar galutiniai pasiūlymai, pateikti derybų metu. Taip pat akcentuotina,

kad nei Nuostatuose, nei Apraše nėra patvirtinta vieninga dokumentų (šiuo atveju sąmatų) organizuojamiems darbams forma.

Iš pateiktos informacijos ir dokumentų Skyrius negali įvertinti ar vykdant Darbų pirkimą buvo vykdomos derybos, taip pat kodėl tiekėjo laimėjusio konkursą sąmatą sudaryta 2024-07-26. Administratorius kaip Darbų pirkimo organizatorius turi pateikti paaiškinimus dėl vykdyto Darbų pirkimo.

Dėl metinės Administratoriaus veiklos ataskaitos. [...] Administratorius privalo pateikti administruojamų namų patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus, suteiktas paslaugas, pirktas prekes, leisti susipažinti su šių darbų, paslaugų, prekių pirkimo sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu kreipiamasi raštu ar elektroniniu laišku, - atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo prašymo gavimo (Nuostatų 7.3.2 papunktis).

Atsižvelgiant į Prašymą ir vadovaujantis Nuostatų 21 punktu, Namu Administratorius įpareigojamas iki 2024-10-23:

Atsakyti Pareiškėjui į persiunčiamame Pareiškėjo Prašyme keliamus klausimus papunkčiui ir atsakymo kopiją pateikti Skyriui.

Skelbti Administratoriaus Svetainėje Nuostatų 14 punkte nurodytą informaciją apie savo veiklą ir ją vykdant parengtus dokumentus, nurodytus Nuostatų 14.2.6 papunktyje (namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus) ir apie šio įpareigojimo įvykdymą informuoti Skyrių.

Skyriui ir Pareiškėjui pateikti informaciją ar 2023 metais buvo atliekami name bendrojo naudojimo objektų remonto darbai, kurių apmokėjimui buvo panaudotos kaupiamosios ir (ar) kitos lėšos. Jei buvo, pateikti paaiškinimus, kodėl tokie darbai nėra įtraukti į Svetainėje Namu patalpų savininkams paskelbtą 2024-03-18 daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, metinę ataskaitą Nr. N0003793/2023.“

2.6. Pareiškėjas 2024 m. rugsėjo 19 d. prašymu Savivaldybės paprašė paaiškinti:

„ar Administratorius pažeidė Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintus Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus; ar Administratorius privalo pateikti sutarties kopiją namo patalpos savininkui, jeigu patalpos savininkas raštu paprašo sutarties kopijos; ar Vilniaus miesto savivaldybės specialistai tikrindami Administratoriaus dokumentų paskelbimo datą gali nustatyti tikrąją dokumentų paskelbimo datą Administratoriaus savitarnos svetainėje ar dokumentų įkėlimo datą vertina pagal tai, kokia data yra užrašyta prie paskelbto dokumento Administratoriaus savitarnos svetainėje; ar Administratorius neskelbdamas Nr. SU-SAA-23-11-0185 ir SU-SAA-24-03-0268 statinio apžiūrų aktų keletą mėnesių pažeidė Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintus Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus; ar Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitoje turi būti nurodyti visi namo remonto darbai ar tam tikri darbai gali būti neminimi, neaprašomi; ar Administratorius neskelbdamas metinės ataskaitos už 2022 m. pažeidė Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintus Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus; ar Administratorius pažeidė Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus, pagal kurį namo administratorius privalo skelbti finansinius-ūkininius planus; ar Administratorius pažeidė Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus vėluodami pateikti atsakymą septyniomis darbo dienomis vėliau nei nuostatuose nurodytas maksimalus terminas; ar Administratorius pažeidė Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakyme Nr. D1-251 nurodytas protokolų skelbimo terminus.“

2.7. Pareiškėjas 2024 m. lapkričio 11 d. prašymu Savivaldybės paprašė papildomai paaiškinti „Kadangi Vilniaus miesto savivaldybės (2024-08-14 atsakyme Nr. A51-119164/24(3.3.2.26E-ENE)) ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos Inspekcijos prie Aplinkos ministerijos pateikti išaiškinimai dėl būtinybės gauti gyventojų pritarimą skiriasi, prašau paaiškinti ar pilnos apimties stogo remonto darbai gali būti vykdomi net jeigu šie darbai nebuvo įtraukti į patvirtintą daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) ilgalaikį ar metinį planą.“

2.8. Pareiškėjas 2024 m. lapkričio 26 d. prašymu Savivaldybės paprašė paaiškinti:

„Administratorius pateikė melagingą informaciją apie SC-627 dokumento parengimo datą. [...]. Administratorius atsisakė pateikti sudarytos sutarties su UAB [...] kopiją bei nenurodė tokio atsisakymo teisinio pagrindo, nepridėjo jokio patvirtinimo ar sutartis yra nutraukta, ir jeigu nutraukta, tai kokiomis sąlygomis yra nutraukta, [...] namo patalpų savininkai su 2023-11-20 statinio apžiūros aktu Nr. SU-SAA-23-11-0185 buvo supažinti tik 2024-04-29 nors statinio apžiūra atlikta 2023-11-20. Taip pat prašiau paaiškinti, kodėl statinio apžiūros aktas Nr. SU- SAA-24-03-0268 mano rašto Administratoriui teikimo metu 2024-05-17 nebuvo pateikiamas Administratoriaus savitarnoje [...]. Prašau Vilniaus miesto savivaldybės pateikti išaiškinimą:

ar namą administruojanti įmonė gali nurodyti melagingą rašto parengimo datą; ar namą administruojanti įmonė gali pateikdama atsakymą patalpų savininkui nurodyti 2024-06-07 dokumento registracijos datą, o patalpos savininkui atsakymą išsiųsti 2024-06-12. Kuri data yra laikoma atsakymo pateikimo data;

ar paslaugų sutartyje dėl stogo remonto turi būti numatyti darbų atlikimo terminai, numatyta atsakomybė už sutarties nevykdymą bei ar Administratorius turi imtis veiksmų bendrovės, kuri įsipareigojo atlikti stogo remontą, atžvilgiu, jeigu ji atsisako vykdyti savo įsipareigojimus;

ar kaip patalpos savininkas turi teisę gauti tokios sutarties kopiją, informaciją dėl kokių priežasčių buvo nutraukta sutartis bei kokių veiksmų Administratorius ėmėsi dėl neįvykdytos sutarties.

ar pirkimo vykdymo metu, kuomet tiekėjai gali teikti pasiūlymus, gali būti keičiamas konkurso sąlygų rangovams dokumentas. Prašau išreikalauti 2024-07-23 dokumentą iš Administratoriaus, nes įmonė atsisako šį dokumentą pateikti man kaip patalpos savininkui;

ar kaip patalpos savininkas turi teisę gauti sutarties Administratorius ir UAB [...] kopiją. Administratorius atsisako šios sutarties kopiją pateikti man kaip patalpos savininkui;

ar yra tinkama tokia sąmata, kurioje daugumoje eilučių iš viso nebuvo nurodytos paslaugos;

nustatyti ar Administratorius pateikia melagingą informaciją apie statinių apžiūros aktų pateikimo laiką savitarnos svetainės skyrelyje „Kasmetiniai pranešimai“;

ar Vilniaus savivaldybė kaip prižiūrinti institucija planuoja pareikalauti iš namą administruojančios įmonės, kad dokumentai nebūtų įkeliami atgaline data bei vykdyti šios dokumentų įkėlimo datos patikrinimą bei taikyti atsakomybę už daromus pažeidimus;

ar 2020 m. birželio 3 d. Vilniaus m. apylinkės teismo nutartyje numatytos lėšos buvo pervestos namą administravusiai bendrovei, paaiškinti ar šios lėšos turėjo būti įtrauktos į metinę ataskaitą. Prašau taip pat paaiškinti ar namo administratorius pažeidė nuostatus, jeigu Teismo nutartimi skirtas lėšas stogo remontui nepanaudojo stogo remontui ir jų neįtraukė į metinę ataskaitą ir tokiu būdu nuslėpė nuo patalpų savininkų;

ar minimas 2023 m. kovo 7d. balsavimo protokolas Nr.CN-PYL21-230307 buvo koreguotas ir jeigu dokumentas buvo koreguotas po 2023m. kovo 7d. kaip teigia Administratorius prašau kreiptis į teisėsaugos institucijas dėl dokumentų klastojimo, nes tvirtinu, kad šį balsų skaičiavimo protokolą esu pasirašęs vieną kartą 2023m. kovo 7d. Jeigu dokumentas nebuvo koreguotas, o buvo įkeltas 2023-03-20 nurodant, kad dokumentas įkeltas 2023-03-07, tai įrodo, kad Administratorius dokumentus kelia atgaline data“.

2.9. *Savivaldybė 2024 m. gruodžio 12 d. raštu pateikė atsakymus į Pareiškėjo 2024 m. rugsėjo 19 d., lapkričio 12 d., 2024 m. lapkričio 27 d. prašymus; Administratoriui:*

„[...] Savivaldybės administracijai nepriskirta funkcija atlikti dokumentų/informacijos ir/ar dokumentų įkėlimo į Administratoriaus Svetainę datų klastojimo/teisingumo tyrimo. Jei Pareiškėjas mano, kad Administratoriaus informacija/dokumentai galimai buvo klastojami, ar teikiama galimai melaginga informacija turėtų kreiptis į teisėsaugos institucijų pareigūnus dėl ikiteisminio tyrimo pradėjimo.

Dėl dokumentų ir atsakymų teikimo.

[...] jokios kitos informacijos ar dokumentų nei nustatyta Nuostatuose, Administratorius patalpų savininkams teikti neprivalo. [...] Administratorius neprivalo pateikti sutarties su Darbų rangovu Namu patalpų savininkams, bet turi leisti su šiais dokumentais susipažinti, pvz. nuvykus pas Administratorių.

Atkreipiame Administratoriaus dėmesį, kad jei Namu patalpos savininkas kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, Administratorius privalo atsakyti raštu ar elektroniniu laišku Nuostatuose numatytais terminais, todėl laikytina, kad Administratorius nereaguodamas į Namu patalpų savininko prašymus laiku ir atsakymą pateikdamas jau po Nuostatuose nustatyto termino, nesilaikė Nuostatų 7.3.2 papunktyje nustatytų reikalavimų.

Dėl Darbų sutarties nutraukimo.

[...] sutarčių vertinimas nėra priskirtas Savivaldybės administracijos kompetencijai. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali pasinaudoti Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnyje suteikta galimybe savo civilines teises ginti teisme. [...] šiuo konkrečiu atveju Skyrius kontroliuoja, ar Administratorius tinkamai vykdė savo pareigą dėl Darbų rangovo atrinkimo, taip pat, ar Darbų pirkimai buvo vykdomi teisės aktuose nustatyta tvarka.

Atsižvelgiant į tai, kad Administratorius yra pasirašęs sutartį su pasirinktu rangovu, tokiu atveju jis kontroliuoja sutarties vykdymą. [...] šiuo atveju Namu Administratorius, atsako naudą gavėjui (šiuo atveju Pareiškėjui) už savo veiksmus, o tais atvejais, kai paveda tuos veiksmus atlikti kitiems asmenims, - ir už tų asmenų, kuriems buvo pavedęs juos atlikti, veiksmus.

Dėl Namu apžiūrų aktų ir metinės ataskaitos skelbimo, ūkinių-finansinių planų rengimo.

[...] Nuostatuose nėra numatytas terminas per kiek laiko nuo Namu periodinės ar specializuotos apžiūros akto sudarymo, jis turi būti skelbiamas Administratoriaus Savitarroje.

2024-12-06 Skyrius patikrino Administratoriaus Svetainėje skelbiamą informaciją ir nustatė, kad Namu patalpų savininkams yra paskelbti 2023-11-20 Statinio apžiūros aktas Nr. SU-SAA-23- 11-0185 ir 2024-03-22 Statinio apžiūros aktas Nr. SU-SAA-24-03-0268, todėl nustatyti Nuostatų 14.2.4 papunkčio ir 17 punkto pažeidimų dėl Namu apžiūrų aktų skelbimo nėra pagrindo. [...]. [...] periodinė Namu apžiūra turėjo būti atlikta rudenį iki 2024--10-01, tačiau Svetainėje Namu apžiūros aktas nėra skelbiamas.

[...] Administratoriui teisės aktuose nėra numatyta prievolė ruošti ir skelbti Namu ūkinius - finansinius planus. Administratorius vadovaudamasis Nuostatų 4.11 papunkčiu rengia metinę savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą (toliau - metinė veiklos ataskaita). Pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius ją skelbia ir teikia patalpų savininkams Nuostatų V skyriuje nurodytu būdu. Metinės veiklos ataskaitos pavyzdinė forma yra patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-05-21 įsakymu Nr. D1-428 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, metinės ataskaitos pavyzdinės formos patvirtinimo“ (toliau - Pavyzdinė forma).

[...] Administratoriaus veiklos ataskaita už 2022 m. turėjo būti paruošta ir paskelbta Namu patalpų savininkams iki 2023-03-31. 2024-12-09 Skyrius patikrino Administratoriaus Svetainėje skelbiamą informaciją ir nustatė, kad Namu patalpų savininkams Administratoriaus veiklos ataskaita už 2022 m. nėra skelbiama.

Skyriuje 2024-11-13 yra gautas Administratoriaus raštas SC-634 [...] (toliau - Atsakymas) į Skyriaus 2024-10-02 raštu Nr. A51-142111/24(3.3.2.26E-ENE) (toliau - Raštas) ir 2024-10-29 Skyriaus kartotiniu raštu Nr. A51-157330/24(3.3.2.26E-ENE) (toliau - Kartotinis raštas) teiktus įpareigojimus. Kartu su Atsakymu buvo pateikta 2023-03-31 daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu ataskaita Nr. N0003793/2022.

Atsižvelgiant į tai, kad ataskaita buvo paruošta, bet nepaskelbta Namų patalpų savininkams, laikytina, kad Administratorius nesilaikė Nuostatų 14.2.4 papunkčio ir 17 punkto reikalavimų.

[...] Pavyzdinėje formoje nėra numatyta, jog turi būti įtraukiami darbai ar lėšos, kurie yra priteisti Teismo, tačiau atsižvelgiant į Administratoriaus kartu su atsakymu pateiktą informaciją, kad „2020 m. buvo atliktas pavedimas stogo remonto darbams pagal teismo nutartį. Kadangi atliktų darbų suma buvo mažesnė, likusi suma buvo perkelta į <...>, Vilnius namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą“, lėšos, kurios buvo perkeltos į Namų kaupiamųjų lėšų sąskaitą turėjo būti nurodytos Ataskaitoje, todėl manytina, kad Ataskaita sudaryta nesilaikant Pavyzdinės formos III skyriaus reikalavimų.

[...] vadovaujantis Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau - ANK) 39 straipsniu, kad administracinė nuobauda gali būti paskirta ne vėliau kaip per dvejus metus nuo administracinio nusižengimo padarymo dienos, o trunkamojo administracinio nusižengimo atveju - per dvejus metus nuo jo paaikšėjimo dienos, Skyrius neturi pagrindo pradėti Administratoriaus atžvilgiu administracinių nusižengimų teisenos dėl Ataskaitos netinkamo parengimo.

Dėl Darbų sąmatos formos.

[...] sąmatų ir jų formų vertinimas nėra priskirtas Savivaldybės administracijos kompetencijai. Primintina, kad Skyrius Rašte Pareiškėją informavo, jog nei Nuostatuose, nei Tvarkos apraše nėra patvirtinta vieninga dokumentų (šiuo atveju sąmatų) organizuojamiems darbams forma.

Dėl Darbų pirkimo sąlygų keitimo.

Administratorius kartu su Atsakymu pateikė informaciją, kad „terminas buvo pratęstas rangovo, pageidavusio pateikti pasiūlymą, prašymu“ ir pateikė 2024-07-23 administruojamo namo <...>, Vilniuje, stogo remonto darbų pirkimo konkurso sąlygas. Administratoriaus Svetainėje 2024-07-29 Namų patalpų savininkams yra skelbiamas pranešimas Nr. CN-PYL21-240729 apie vykstantį konkursą Darbų pirkimui, kurio terminas 2024-08-07.

[...] Tvarkos apraše nenumatyta galimybė tęsti konkurso termino, o kaip matyti iš Skyriui pateiktų dokumentų, buvo gauti du pasiūlymai Darbams atlikti (2023-07-26 pasiūlymą pateikė įmonė UAB [...], 2024-08-06 pasiūlymą pateikė UAB [...]), konkursas turėjo būti laikomas įvykusi, o Administratorius pratęsdamas konkurso terminą nesilaikė Nuostatų 4.5 papunkčio ir Tvarkos aprašo reikalavimų.

Papildomai svarbu pažymėti, kad Skyrius, iki nurodyto termino negavęs atsakymo į Raštu teiktus įpareigojimus, Kartotiniu raštu pakartotinai įpareigojo Administratorių kuo skubiau, bet ne vėliau kaip iki 2024-10-29, pateikti Skyriui atsakymą į Raštu teiktus įpareigojimus. Raštas ir Kartotinis raštas Administratoriui buvo išsiųsti el. paštu namai@civinity.lt.

Administratorius nei iki Kartotiniame rašte nustatyto termino (iki 2024-10-29), nei iki Skyriaus 2024-11-18 rašto Nr. A51-168075/24(3.3.2.26E-ENE) [...], kuriame nurodyta, kad Administratoriaus atžvilgiu pradedama teiseną pagal ANK 505 straipsnio 1 dalyje numatytą administracinį nusižengimą [...] atsakymo į Raštu ir Kartotiniu raštu teiktus įpareigojimus nepateikė. Tokiu neveikimu Administratorius pažeidė Nuostatų 7.8 papunkčio reikalavimą.

Administratorius į Raštu teiktus įpareigojimus atsakė pateikdamas Atsakymą, t. y. gavęs Skyriaus raštą su informacija apie Administratoriaus atžvilgiu pradedamą administracinę teiseną. Pabrėžtina, nors ir pavėluotai, tačiau Skyriaus raštu teikti įpareigojimai įvykdyti, todėl Administratoriaus atžvilgiu pradėta administracinių

nusižengimų teisena pagal ANK 505 straipsnio I dalį perkvalifikuojama į ANK 349 straipsnio I dalį (dokumentų Savivaldybei teikimas pažeidžiant nustatytus terminus, Administratoriaus veiklos ataskaitos už 2022 m. Namų patalpų savininkams Administratoriaus Svetainėje nepaskelbimas). [...] Administratoriaus atžvilgiu pradedama administracinių nusižengimų teisena ir pagal ANK 349 straipsnio 3 dalį (Nuostatų 4.5 papunkčio ir Tvarkos aprašo pažeidimai). Apie administracinio nusižengimo protokolo surašymo datą ir laiką Administratoriaus vadovas bus informuotas atskiru raštu.“

## TYRIMUI REIKŠMINGOS TEISĖS AKTŲ NUOSTATOS

1. Nacionalinės teisės aktai:

1.1. *Vietos savivaldos įstatymo* (toliau – VS):

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

*6 straipsnis „Savarankiškosios savivaldybių funkcijos“* – „Vienos iš savarankiškujų savivaldybės funkcijų yra: [...] 42) [...] 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 [...]“

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

*1.138 straipsnis „Civilinių teisių gynimas“* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“

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

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

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

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

*4.84 straipsnio „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, kai šie savininkai neįsteigę bendrijos arba nesudarę jungtinės veiklos sutarties“*

*2 dalis* – 2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu, vertinant administratoriaus administravimo veiklą konkrečiame name, tris kartus per metus šiam administratoriui – fiziniam asmeniui arba juridinio asmens vadovui buvo paskirta administracinė nuobauda, savivaldybės vykdomoji institucija organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl paskirto šio namo administratoriaus atšaukimo priėmimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkų sprendimui priimti nesusirenka pakankamai butų ir kitų patalpų savininkų, administratorių atšaukia savivaldybės vykdomoji institucija. Antrą kartą per vienus metus toje pačioje savivaldybėje už paskirtas administracines nuobaudas atšauktas administratorius netenka teisės vienus metus nuo atšaukimo dienos pretenduoti teikti administravimo paslaugą ir būti skiriamas administratoriumi šioje savivaldybėje. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos, skyrimo ir atšaukimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.

*4 dalis* – 4. Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešiesiems mėnesiams iki šio termino

pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 1/5 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija yra gavusi šio namo butų ir kitų patalpų savininkų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimas, išskyrus šio straipsnio 2 dalyje nurodytus atvejus, šiam daugiabučiam namui pratęsiamas penkerių metų laikotarpiai. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių nesuėjus penkerių metų terminui.

*4.85 straipsnio „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas“ 9 dalis* – „Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

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

*3 straipsnis „Viešojo administravimo principai“* – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...]; 4) įstatymo viršenybės. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; 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 straipsnio „Administracinių sprendimų priėmimas“ 4 dalis* – „Viešojo administravimo subjektas administracinį sprendimą dėl asmens prašymo ar skundo turi priimti per 20 darbo dienų nuo tokio prašymo ar skundo gavimo dienos. Jeigu prašymas ar skundas gautas po darbo valandų, poilsio ar šventės dieną, jo gavimo diena laikoma po jos einanti darbo diena. Kai dėl objektyvių priežasčių per šį terminą administracinis sprendimas negali būti priimtas, viešojo administravimo subjektas šį terminą gali pratęsti ne ilgiau kaip 10 darbo dienų. Asmeniui apie tokį termino pratęsimą per 5 darbo dienas nuo sprendimo pratęsti terminą priėmimo dienos pranešama raštu ir nurodomos pratęsimo priežastys.“

*11 straipsnio „Prašymų ir skundų administraciniam sprendimui priimti pateikimas ir nagrinėjimas“ 1 dalis* – Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles. [...].“

*14 straipsnis „Administracinio sprendimo apskundimas“* – „Asmuo turi teisę apskūsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinį sprendimą arba veiksma (neveikimą), taip pat viešojo administravimo subjekto vilkinimą atlikti jo kompetencijai priskirtus veiksmus šio įstatymo nustatyta tvarka tam pačiam viešojo administravimo subjektui arba aukštesniam pagal pavaldumą viešojo administravimo subjektui, arba kitų įstatymų, reglamentuojančių ginčų, kylančių iš administracinių teisinių santykių, nagrinėjimą, nustatyta tvarka išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institucijai, arba administraciniam teismui.“

1.4. Seimo kontrolierių įstatymo (toliau – SKI) 12 straipsnio „Seimo kontrolierių tiriami skundai“ 1 dalis – „Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje. [...]“

1.5. *Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 (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: [...]“

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

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

*7 punktas* – „Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais [...]. 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paprašius: 7.3.1. Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijas. Jei prašoma raštu – ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo rašytinio prašymo gavimo; 7.3.2. paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus, suteiktas paslaugas, pirktas prekes, *leisti susipažinti su šių darbų, paslaugų, prekių pirkimo sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu kreipiamasi raštu ar elektroniniu laišku*, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo prašymo gavimo; [...]; 7.7. jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė; 7.8. per teisės aktų nustatytus terminus pateikti dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas; [...]“

*11 punktas* – „Už bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus, atliktus pagal ilgalaikį planą, apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų pirkimo sutartyje nustatytą darbų kainą ir darbų priėmimo ir perdavimo aktus.“

*12 punktas* – „Už ilgalaikiame plane nenumatytus darbus, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (bendrųjų konstrukcijų nenumatytiems defektams ir deformacijoms, inžinerinių sistemų sutrikimams ir gedimams šalinti, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius, kurie neįskaičiuoti į namo ir jo inžinerinių sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifus), apmokama iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos pagal šių darbų faktines išlaidas, pagrįstas finansinės apskaitos dokumentais.“

*13 punktas* – „Jeigu kaupiamųjų lėšų sąskaitoje lėšų nėra ar jų nepakanka Nuostatų 11 ir 12 punktuose nurodytoms išlaidoms apmokėti, trūkstamas lėšas sumoka patalpų savininkai proporcingai bendrosios dalinės nuosavybės daliai pagal administratoriaus jiems pateiktas sąskaitas faktūras ar mėnesinius mokėjimų pranešimus.“

*14 punktas* – „Administratorius skelbia ir teikia šią informaciją apie savo veiklą ir ją vykdamas parengtus dokumentus: [...] 14.2.4. objektų aprašą, ilgalaikį planą: patalpų savininkų sprendimų protokolus, metinį planą, periodinių, specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus, metinę veiklos ataskaitą; 14.2.5. informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, savo nuožiūra – kitą informaciją; 14.2.6. namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus; 14.2.7 ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – informaciją apie šių darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, jei vykdamas statybos darbus privalo būti paskirtas darbų vadovas, techninis prižiūrėtojas, jų telefono numerį [...]“

*15 punktas* – „Namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), skelbia informaciją: [...] 15.2. apie patalpų savininkų ar jų įgaliotų asmenų galimybę Nuostatų 14.1 papunktyje nurodytais kontaktais raštu prašyti administratoriaus Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijų; teirautis Nuostatų 14.2.2, 14.2.3, 14.2.6 papunkčiuose nurodytos ir kitos informacijos apie namo bendrojo naudojimo objektų administravimą; 15.3. nurodytą Nuostatų 14.2.5, 14.2.7 ir 14.2.8 papunkčiuose, kai, administratoriaus duomenimis, ne visi patalpų savininkai gali su šia informacija susipažinti interneto svetainėje ar ją gauti patalpos savininko administratoriui nurodytu el. paštu, ar SMS žinute savininko nurodytu telefono numeriu arba kitu patalpos savininko su administratoriumi sutartu būdu.“

*18 punktas* – „Jei administratorius neturi interneto svetainės, kurioje patalpų savininkas galėtų užsiregistruoti arba jei savininkas nesiregistruoja šioje svetainėje, informacija ir dokumentai teikiami: 18.1. patalpos savininko administratoriui nurodytu el. paštu arba, administratoriaus nuožiūra, naudojantis Nacionaline elektroninių siuntų pristatymo pašto tinklu informacinė sistema (jei aktyvuota patalpos savininko elektroninio pristatymo dėžutė), – Nuostatų 14.2.4, 14.2.9 papunkčiuose nurodyti dokumentai, Nuostatų 14.2.2, 14.2.5, 14.2.6, 14.2.7, 14.2.8 papunkčiuose nurodyta informacija; 18.2. į patalpos savininko pašto dėžutę (kai savininkas nenurodė el. pašto arba neaktyvuota patalpos savininko elektroninio pristatymo dėžutė Nacionalinėje elektroninių siuntų pristatymo pašto tinklu informacinėje sistemoje), – Nuostatų 14.2.9 papunktyje nurodyti dokumentai; 18.3. patalpos savininko pasirinktu būdu į rankas arba į pašto dėžutę (kai savininkas kreipiasi į administratorių), – Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijos ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo patalpos savininko kreipimosi.“

*1.7. Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. D1-134 (toliau – Pirkimų aprašas):*

*3 punktas* – „Pirkimų tikslas – racionaliai ir skaidriai naudojant namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai) lėšas, nupirkti paslaugas, prekes, darbus ir sudaryti pirkimo sutartį (toliau – sutartis), atitinkančią pirkimo sąlygas.“

*4 punktas* – „Administratorius užtikrina, kad atliekant pirkimo procedūras, nustatant laimėjusį pasiūlymą, sudarant sutartį būtų laikomasi administratoriui Civiliniame kodekse ir kituose įstatymuose nustatytų reikalavimų ir draudimų.“

*13 punktas* – „Administratorius prekes, paslaugas, darbus perka naudodamasis EPC, išskyrus atvejus, kai: 13.1. EPC nėra galimybės įsigyti prekių, paslaugų, darbų. Jei iki pirkimo pradžios administratorius nustato, kad EPC nėra reikalingų prekių, paslaugų ar darbų, vykdydamas jų pirkimą Aprašo III skyriuje nustatytu būdu, datą, kada ir kokių prekių, paslaugų ar darbų EPC nebuvo galimybės įsigyti, nurodo Tiekėjų pasiūlymų vertinimo pažymoje (Aprašo priedas) arba konkurso komisijos posėdžio protokole pagal Aprašo 35 punkto reikalavimus. Šiuos dokumentus skelbia savo interneto svetainėje kartu su pirkimo

dokumentais Administravimo nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka ir saugo Aprašo 45 punkte nurodyta tvarka; 13.2. namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarių lokalizavimo darbus privaloma organizuoti nedelsiant, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai; 13.3. priimtas savininkų sprendimas, leidžiantis administratoriui nevykdyti pirkimų EPC. Administratoriui organizuojant savininkų sprendimo priėmimą, rekomenduojama informuoti savininkus apie jų galimybę spręsti nepirkti EPC nustatant konkretų tokio savininkų sprendimo galiojimo terminą arba nepirkti atsižvelgiant į konkrečią pirkimo vertę, arba spręsti nepirkti tik tam tikrų (konkrečių) prekių ar paslaugų, ar darbų.

*16 punktas* – „Pirkdamas kitu būdu, administratorius vadovaujasi Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 8 dalimi, kurioje nustatyta, kad bendrojo naudojimo objektų administratoriui draudžiama pirkti iš ūkio subjektų, kurie su juo sudaro susijusių ūkio subjektų grupę, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatyme. Savininkai gali priimti sprendimą netaikyti šio draudimo. Šis draudimas taip pat netaikomas, kai susiję ūkio subjektai pateikia didžiausio ekonominio naudingumo pasiūlymą. Savininkai pagal šio skyriaus nuostatas sprendžia, kokį pasirinkti prekių, paslaugų, darbų pirkimo būdą, nustatydami pirkimo vertę, ar pasirinktą būdą taikyti visiems prekių, paslaugų, darbų pirkimams, ar prekes, paslaugas ir darbus pirkti skirtingais būdais, kiek tiekėjų apklausti, tiekėjų pasiūlymų teikimo terminą, kur skelbti pirkimo skelbimą.“

*17 punktas* – „Administratorius pirkimus vykdo pagal šio skyriaus nuostatas šiais atvejais: 17.1. nurodytais Aprašo 13.1–13.3 papunkčiuose; 17.2. kai administratorius prekių, paslaugų, darbų pirkimą vykde EPC, kur nupirkti nepavyko, nes tiekėjai nepateikė pirkimo sąlygas atitinkančių pasiūlymų.“

*18 punktas* – „Prekių, paslaugų, darbų pirkimas vykdomas neskelbiamos apklausos būdu (žodžiu ar raštu) atsižvelgiant į savininkų sprendimu nustatytą pirkimo vertę; jei savininkai sprendimo nepriima, šiuo būdu perkama, kai namo bendrasis plotas neviršija 3 000 m<sup>2</sup> ir pirkimo vertė mažesnė nei 6 000 Eur; kai namo bendrasis plotas viršija 3 000 m<sup>2</sup> ir pirkimo vertė mažesnė nei 10 000 Eur, jei: 18.1. administratorius prekių, paslaugų, darbų pirkimą pagal šiame punkte nurodytą pirkimo vertę vykde EPC, kur nupirkti nepavyko, nes tiekėjai nepateikė pirkimo sąlygas atitinkančių pasiūlymų; 18.2. namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarių lokalizavimo darbus privaloma organizuoti nedelsiant, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, jei pagal šių darbų kiekį jiems atlikti reikalingų prekių, paslaugų, darbų pirkimas skelbiamos apklausos būdu užtruktų per ilgai. Šiuo atveju prekių, paslaugų, darbų pirkimo vertė gali būti didesnė, kai administratorius pirkimą pagrindžia namo bendrojo naudojimo objektų būklės vertinimo išvadamis ir pirkimo finansinės apskaitos dokumentais; 18.3. priimtas savininkų sprendimas apklausti konkretų tiekėją (tiekėjus) ir savininkų sprendimas, leidžiantis administratoriui nevykdyti pirkimų EPC; 18.4. priimtas savininkų sprendimas pirkti šiuo būdu ir nepirkti Aprašo 24 punkte nurodytu skelbiamos apklausos būdu.“

*45 punktas* – „Administratorius pirkimo dokumentus ir rezultatus skelbia Administravimo nuostatų nustatyta tvarka. Prekių, paslaugų, darbų pirkimo vykdymo dokumentus (pasiūlymus, jų vertinimo ir kitus su pirkimu susijusius dokumentus) jis saugo 5 metus po pirkimo pabaigos. Prekių, paslaugų sutartys, saugomos 5 metus nuo sutarties įvykdymo, darbų sutartys – 10 metų pasibaigus sutarčiai ar ilgiau, atsižvelgiant į darbų pobūdį ir jiems taikomus garantinius terminus, nustatytus Civilinio kodekso 6.698 straipsnyje. Administravimui pasibaigus, šiuos dokumentus, kurių saugojimo laikas, nurodytas šiame punkte, nepasibaigęs, privalo perduoti namo bendrojo naudojimo valdymą perimančiam asmeniui.“

*46 punktas* – „Administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės. Už teisės aktuose nustatytą namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą

ar netinkamą atlikimą administratoriams taikoma Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekse nustatyta administracinė atsakomybė.“

*47 punktas* – „Su prekių, paslaugų, darbų pirkimais susiję ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.“

*1.8. 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 pavyzdinėse taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 (toliau – Pavyzdinės taisyklės):*

*12 punktas* – „Vykdant planinį patikrinimą, tikrinama: [...] 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; [...]“

*15 punktas* – „Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti.“

*16 punktas* – „Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstų įtarimų dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatom, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos motyvuotu sprendimu.“

*17 punktas* – „Savivaldybės administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti neplaninį patikrinimą ar jo nepradėti ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, savivaldybės administracijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas.“

*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.“

1.9. *Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo, patvirtinto Aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 įsakymu Nr. D1-251 (toliau – Tvarkos aprašas):*

17 *punktas* – „Balsavimas laikomas įvykusi, jeigu galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos gražino daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų. Balsavimui neįvykus, pakartotinis balsavimas tuo pačiu klausimu organizuojamas vieną kartą, ne anksčiau kaip po 2 savaičių ir ne vėliau kaip po 2 mėnesių nuo neįvykusio balsavimo protokolo paskelbimo dienos. [...]“

19 *punktas* – „Laikoma, kad sprendimas svarstomu klausimu priimtas, jei daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų balsavo vienodai. [...]“

20 *punktas* – „Balsavimo rezultatus ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo balsavimo pabaigos dienos komisija surašo Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu protokole (toliau – protokolas) (aprašo 2 priedas) ir perduoda bendrojo naudojimo objektų valdytojui. Protokole turi būti nurodyta data, sprendžiamas klausimas, įteiktų (išsiųstų) ir gražintų galiojančių ir negaliojančių biuletenių skaičius, balsavusių elektroninėmis ryšio priemonėmis skaičius, visų namo patalpų savininkų balsavimo rezultatai, ar sprendimas priimtas, koks sprendimas – jei jis priimtas. Protokolą pasirašo komisijos pirmininkas bei komisijos nariai, protokolas registruojamas. Patalpų savininkų balsavimo biuleteniai, balsavimų elektroninėmis ryšio priemonėmis biuleteniai ir protokolas saugomi 5 metus nuo protokolo pasirašymo dienos ir, pasibaigus saugojimo terminui, sunaikinami teisės aktuose nustatyta tvarka.“

21 *punktas* – „Protokolo kopija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo protokolo surašymo dienos skelbiama Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. D1-961 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka, taip pat išsiunčiama patalpos savininko nurodytu elektroninio pašto adresu, jeigu patalpos savininkas ar jo įgaliotas asmuo balsavimo biuletenį gražino organizatoriui pranešime nurodytu organizatoriaus elektroniniu paštu arba balsavo elektroninėmis ryšio priemonėmis. Patalpos savininkui prašant, ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo turi būti pateikiama protokolo kopija jo nurodytu būdu.“

23 *punktas* – „Su balsavimu susiję ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso arba Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.“

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

1 *punktas* – Taisyklės „nustato Vilniaus miesto savivaldybės administracijos [...] pagal CK 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką.“

12 *punktas* – „Vykdam planinį patikrinimą tikrinama: [...]; 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; [...].“

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

*16 punktas* – „Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatom, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu.“

*17 punktas* – „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. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis Kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti Kontrolieriui, sąrašas.“

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

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

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

**TYRIMUI REIKŠMINGA TEISMŲ PRAKTIKA****1. 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 [...]“.

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

2012 m. gegužės 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A520-2327/2012) – „Viešojo administravimo subjektui praleidus įstatyme ar kitame teisės akte nustatytą administracinio sprendimo priėmimo terminą, galima konstatuoti viešojo administravimo subjekto neveikimą, tai suteikia teisę asmeniui ginti savo teises kreipiantis su skundu dėl neveikimo. [...]“.

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) – „[...] Viešojo administravimo įstatymo [...] 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 kokiu būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatytu būdu. Tačiau tai nereiškia, kad VAĮ, kitų šiam ginčui aktualių teisės aktų taikymo požiūriu atsakovas privalo veikti taip, kaip to prašo besikreipiantys į juos asmenys [...]“.

2018 m. rugsėjo 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-651-624/2018 – „Pagal esamą administracinių teismų praktiką, asmuo, nepriklausomai nuo dokumento, kuriuo kreipiasi į viešojo administravimo subjektą, pobūdžio (skundas, pareiškimas, prašymas), turi teisę, kad šis kreipimasis būtų išnagrinėtas ir į jį būtų atsakyta teisės aktų nustatyta tvarka.“