



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2020-01-28 Nr. 4D-2019/2-1329  
Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė tiria X (toliau vadinama ir – Pareiškėja) skundą dėl Kėdainių rajono savivaldybės administracijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) vykdant daugiabučio namo, esančio <...> (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), savininkų bendrijos (toliau citatose ir tekste vadinama – Bendrija) valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę.

2. Skunde, aprašant su Bendrijos veikla susijusių problemų sprendimo aplinkybes, be kita ko, pažymėta:

2.1. tuomečio Seimo kontrolieriaus R. Šukio rašte dėl skundo Nr. 4D-2017/2-793 pažymėta, kad skundas nebuvo tirtas iš esmės ir persiųstas nagrinėti Savivaldybei, rekomenduojant „pagal kompetenciją išnagrinėti skundo aplinkybes ir pateikti Pareiškėjai motyvuotą atsakymą, detaliam paaiškinant dėl pirmininko veiklos, privalomai vykdytinų pareigų, informacijos ir ataskaitų teikimo apie Bendrijos administravimą Namų gyventojams tvarkos; taip pat informuoti apie pirmininko išrinkimo (pakeitimo) tvarką; paaiškinti, kokių numatoma imtis (arba buvo imtasi) priemonių tinkamam daugiabučio namo administravimui bei Bendrijos valdymo organų veiklos užtikrinimui; užtikrinti tinkamą Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę; prireikus, imtis priemonių nustatytiems pažeidimams šalinti [...]“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

„Savivaldybės teisininkas [...] visai nenori suprasti, kas dedasi Bendrijoje [...]. Apie buhalterines ataskaitas nė karto nebuvo atsakyta, jokios revizorės nebuvo ir nėra. Rašo apie Bendrijos sukauptas lėšas. Įdomu, iš ko jos sukauptos? Kaupti buvo pradėta 2016 [m.] balandį, o nuo 2018 [m.] vidurio vėl ataskaitos nėra, o mokėjimo lapeliuose yra“;

2.2. Savivaldybės mero 2019-02-25 atsakyme Nr. S2-467 (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-1) į Pareiškėjos 2019-01-30 prašymą (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas-1) dėl to, kad „per lauko sieną išvesti elektros laidai“ į butą Nr. <...>, remiamasi tik Bendrijos pirmininkės Savivaldybei pateikta informacija, dėl Savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos [toliau citatose ir tekste vadinama – KAT] 2019-07-09 rašte Nr. 49 atsakymo į Pareiškėjos 2019-06-14 prašymą (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-2; Prašymas-2) – „kur ir kada aš nusižengiau įstatymui, ar peržengiau savo teisių ribas?“. Pareiškėja 2019-08-22 raštu kreipėsi į Savivaldybės administracijos direktorių, 2019-09-17 – į Savivaldybės merą (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas-3; Prašymas-4), gavo 2019-09-25 mero atsakymą į Pareiškėjos Prašymą-4 (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-4). Pareiškėjos teigimu, „Iki kokio absurdo galima priėti, kai valdžioje niekas nenori pasidomėti, kas darosi Bendrijoje. Valdžios noras visus nutildyti, sunaikinant vieną bet kokiais raštais, priemonėmis.“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierę „išgelbėti mane nuo persekiojimo, kurį vykdo kažkas (įtariu Savivaldybės įtakingą žmogų) Bendrijos vardu“.

## TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Seimo kontrolierė 2019-10-30 raštu Nr. 4D-2019/2-1329/3D-2641 pažymėjusi, kad Pareiškėja skunde Seimo kontrolieriui pateikia jos netenkinančius Savivaldybės pareigūnų atsakymus į Pareiškėjos kreipimusis dėl galimai netinkamos Bendrijos veiklos, tačiau skunde taip pat aprašytos ir galimai netinkamą Bendrijos veiklą patvirtinančios aplinkybės:

4.1. atkreipė Pareiškėjos dėmesį į tai, kad tuometis Seimo kontrolierius R. Šukys 2017 metais, gavęs jos skundą dėl Bendrijos ir Savivaldybės pareigūnų veiklos (registracijos Nr. 4D-2017/2-793): priėmė sprendimą atsisakyti jį nagrinėti ir informavo Pareiškėją apie tai, kad: „Vadovaujantis [...] teisiniu reglamentavimu, skundai dėl daugiabučių namų bendrijos pirmininko veiklos ir bendrijos administravimo nepriskirti tirti Seimo kontrolieriaus kompetencijai. Be kita ko, pažymėtina, kad bendrija nėra viešojo administravimo subjektas, o jos pirmininkas – pareigūnas, veikiantis viešojo administravimo srityje. Tiek bendrija, tiek jos pirmininkas veikia civilinės teisės srityje ir tarp šių asmenų bei daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų susiklosto civiliniai teisiniai santykiai, todėl įvertinus skunde nurodytas aplinkybes, kurių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai, skundas Seimo kontrolieriaus nenagrinėtinas“, jog, „[...] siekiant, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai būtų priimami ir įgyvendinami tuo viešojo administravimo sistemos lygiu, kuriuo jie yra efektyviausi, tikslinga tarpininkaujant kreiptis į Savivaldybės administracijos direktorių, kuris pateiktų oficialią nuomonę dėl skunde nurodytų aplinkybių“; „[...] jeigu tarp bendrijos narių ir bendrijos valdymo organų yra kilę ginčai, šie ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo išrenkamas. Šių ginčų nagrinėjimo ir ginčų nagrinėjimo komisijos sudarymo arba ginčus nagrinėjančio asmens skyrimo tvarka nustatoma bendrijos įstatuose [...]“; Savivaldybei rekomendavo „pagal kompetenciją išnagrinėti skundo aplinkybes ir pateikti pareiškėjai motyvuotą atsakymą, detaliai paaiškinant dėl Pirmininko veiklos, privalomai vykdytinų pareigų, informacijos ir ataskaitų teikimo apie Bendrijos administravimą namo gyventojams tvarkos; taip pat informuoti apie Pirmininko išrinkimo (pakeitimo) tvarką; paaiškinti, kokių numatoma imtis (arba buvo imtasi) priemonių tinkamam daugiabučio namo administravimui bei Bendrijos valdymo organų veiklos užtikrinimui; užtikrinti tinkamą Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę; prireikus, imtis priemonių nustatytiems pažeidimams šalinti [...]“;

4.2. vadovaudamasi Seimo kontrolierių įstatymo 2 straipsniu, 12 straipsnio 1 dalimi ir 17 straipsnio 1 dalies 3 punktu, konstatavo, kad Seimo kontrolierė šiuo atveju nėra įgaliota nagrinėti Pareiškėjos skundo dalies, susijusios su Bendrijos veikla, dėl tų pačių priežasčių, apie kurias Pareiškėja buvo informuota 2017 metais, todėl atsisakoma nagrinėti Pareiškėjos skundo dalį dėl Bendrijos veiklos. Tačiau Seimo kontrolierė pagal kompetenciją nagrinės tą skundo dalį, kuri yra susijusi su Savivaldybės veiksmais (neveikimu) vykdančiais Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją.

5. Iš kartu su skundu pateiktų dokumentų bei Seimo kontrolierių įstaigoje gautų Savivaldybės dokumentų nustatyta:

5.1. Savivaldybės 2017-06-26 rašte Nr. AS-3263 (atsakyme į Seimo kontrolierių įstaigos persiūtą Pareiškėjos skundą), be kita ko, nurodyta:

„Vėlesnių Jūsų skundų pagrindu Savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba [toliau citatose ir tekste vadinama – KAT] atliko Bendrijos finansinių dokumentų patikrinimą nuo 2012-07-01 iki 2015-11-30 ir nustatė, kad apskaita tvarkoma pagal buhalterinės apskaitos reikalavimus, mokesčiai paskaičiuojami pagal Bendrijos nustatytus dydžius, pažeidimų nenustatyta. Šią informaciją Jums KAT pateikė 2015-12-17 raštu Nr. K5-84“; „Savivaldybės 2017-05-19 raštu Nr. AS-2632 Jums išaiškinta, kad Savivaldybė [...] nėra įgaliota atlikti pakartotinį Bendrijos buhalterinės apskaitos auditą. Įstatymo [Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas; toliau citatose ir tekste vadinama – Įstatymas] 10 str.

1 d. 5 p. numato, jog bendrijos visuotinis susirinkimas turi teisę priimti sprendimą dėl audito bendrijoje atlikimo. Minėto bendrijos visuotinio susirinkimo sprendimo pagrindu bendrijos pirmininkas privalo sudaryti sutartį su audito paslaugas teikiančia įmone ir perduoti jai visus reikiamus dokumentus. Analogiškos nuostatos laikosi ir Lietuvos būsto rūmai [...]“; „Savivaldybė, vykdydama butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę, atliko patikrinimą ir 2015-03-03 surašė Bendrijos veiklos patikrinimo aktą Nr. 5, kuriame dėl Bendrijos mokesčių nustatymo ir surinkimo pažeidimų nenustatyta“; „[...] dėl Jūsų 2017-05-23 rašte nurodytos informacijos apie „neskaidrumą ir dvigubą buhalteriją“, Savivaldybė 2017-05-26 pareiškimu Nr. AS-2779 kreipėsi į Kauno apskrities vyriausiojo policijos komisariato Kėdainių rajono policijos komisariato viršininką prašydama esant Bendrijoje nusikalstamos veikos požymių pradėti ikiteisminį tyrimą. Šią informaciją Jūs gavote Savivaldybės 2017-06-08 raštu Nr. S2-4G5“; „Pakartotina informuojame, kad Savivaldybė 2017-05-19 raštu [...] Jums nusiuntė prašomas Bendrijos ataskaitas už 2012 m. liepos ir rugpjūčio mėnesius, 2014 m. rugsėjo, spalio, lapkričio ir gruodžio mėnesius. Papildomai pažymime, kad Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija 2017-03-16. rašte Nr. (14-4)-D8-2010 Jums parašė, kad Įstatyme nereguliuota butų ir kitų patalpų savininkams teikiamų mėnesinių mokėjimų sąskaitos forma ar joje teiktina informacija apie mokėjimus. Šios ataskaitos formą nusistato bendrijos atsižvelgdamos į bendrijos valdymui, namo (namų) priežiūrai, naudojimui, atnaujinimui bei kitoms išlaidoms, numatytais teisės aktuose ir pagal bendrijos visuotiniuose susirinkimuose patvirtintus tarifus ar įmokas.“

## 5.2. Atsakyme-1 nurodyta:

5.2.1. „Savivaldybė gavo Prašymą-1, kuriame keliate klausimus, susijusius su Bendrijos veikla. [...] [*kartotina nurodyta informacija, pacituota šio rašto 4.2.3 papunktyje*], kadangi Jūs tais pačiais klausimais kreipėtės į Savivaldybę [...] ir išsamūs bei motyvuoti atsakymai Jums buvo pateikti [...], 2017-06-26 rašte Nr. AS-3263 [...], 2018-04-18 raštu Nr. S2-1008, 2018-07-19 raštu Nr. S2-1407, 2018-08-06 raštu Nr. S2-1530, Prašyme-1 nepateikėte naujų faktinių aplinkybių bei duomenų [...], todėl, vadovaujantis VAĮ 14 straipsnio 5 dalies 4 punktu, Jūsų Prašymas-1 nagrinėjamas tiek, kiek nebuvo išnagrinėta aukščiau nurodytuose Savivaldybės [...] raštuose. [...]. Prašymą-1 persiuntėme nagrinėjimui KAT“ (kitą Prašymo-1 dalį, susijusią su viename iš butų galimai gyvenančiais vaikais, – Kauno apskrities vaiko teisių apsaugos skyriui);

5.2.2. Prašyme-1 „Jūs pažymite, kad Name „per lauko sieną išvesti elektros laidai“ iš <...> į <...> butą [...]“, todėl raštu kreipėmės į Bendrijos pirmininkę, kuri taip pat raštu Savivaldybei atsakė, kad jokių laidų nėra nuvesta į <...> butą [...]“.

5.3. Atsakyme-2 nurodyta: „KAT gavo Jūsų Prašymą-2, kuriame aprašote savo gyvenimą Name ir keliate klausimus, susijusius su Bendrijos veikla. Pažymime, kad KAT Bendrijos buhalterinę apskaitą patikrino nuo 2012-07-01 iki 2015-11-30. Apie atliktą Bendrijos veiklos tikrinimą 2013-07-30 pateikta pažyma [...] ir raštai: 2015-03-02 [...], 2017-10-10 Nr. K5-45, 2018-09-24 Nr. 38. Konstatuota, kad Bendrijoje surinkti mokesčiai užpajamuoti apskaitoje vadovaujantis Buhalterinės apskaitos įstatymu, visos patirtos išlaidos turi pateisinančius dokumentus, todėl įvertinus Bendrijos buhalterinės apskaitos tvarkymą pažeidimų nenustatyta. Viešojoje teismų sprendimų paieškoje [www.teismai.lt](http://www.teismai.lt) įkelti Kėdainių rajono apylinkės teismo ir Kauno apygardos teismo sprendimai ir nutartys, kuriomis teismai tenkino Bendrijos ieškinius ir priteisė Jūsų skolas Bendrijai. Teismai padarė išvadą, kad ieškovės Bendrijos reikalavimai Jūsų atžvilgiu yra pagrįsti ir teisėti, todėl tenkintini. Jūs Prašyme-2 nepateikiate naujų faktinių aplinkybių ir duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnių atsakymų pagrįstumu [...], vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – VAĮ] 14 str. 5 d. 4 p. Jūsų Prašymas-2 nebus nagrinėjamas. [...]“.

## 5.4. Prašyme-3 pažymėta:

„Prašu gerb. direktorių išskirti man finansinę paramą, kadangi nebegaliu išgyventi iš antstolių paliekamos mano pensijos dalies. [...]. Man turėtų Savivaldybė (kadangi nėra karto neįrodė, kur klydau, ar neklydau) grąžinti visą sumą, kiek išlaikė iš mano nelabai didelės pensijos. [...]. Keršto

troškimas, godumas ir pyktis yra užvaldęs vieną galingą žmogų [...]. Todėl prašau, kas gali nepaklusti tam vienam, atstatyti teisingumą pašalpos forma.“

5.5. Prašyme-4 akcentuota:

„[...] ačiū už „išsamų“ ir „motyvuotą“ atsakymą apie Bendrijos ir jos veiklą, ypač apie mokesčius ir teismus raštu 2019-08-30 Nr. S2-1598. Jeigu Savivaldybės darbuotojai nesupranta, ar negali kontroliuoti Bendrijos veiklos [...] apie ką galima kalbėti ir ko tikėtis [...] tikėtis (10 kg raštų ir atsirašinėjimų)“; KAT „išvados, kad pažeidimų nerasta, man visai nieko nereikia. [...]. Kad Savivaldybė nenori spręsti ginčų dėl mokesčių [...].“

5.6. Atsakyme-4 nurodyta:

„Savivaldybė gavo Jūsų Prašymą-4, kuriame aprašote savo nuomonę ir keliate klausimus, susijusius su Bendrijos veikla. Kadangi Jūs tais pačiais klausimais kreipėtės į Savivaldybę [...], KAT ir išsamūs bei motyvuoti atsakymai Jums buvo pateikti [...] Atsakymu-1, Atsakyme-2, Prašyme-4 nepateikėte naujų faktinių aplinkybių ir duomenų [...], todėl, vadovaujantis VAI 14 straipsnio 5 dalies 4 punktu ir 8 dalimi, Jūsų Prašymas-4 yra nenagrinėjamas. Papildomai informuojame, kad Prašyme-4 nurodyta informacija apie galimai nusikalstamas veikas Name persiūsta Kauno apskrities policijos komisariato Kėdainių rajono policijos komisariatui [...].“

6. Kauno apygardos teismo viešai skelbiamoje 2017-06-01 nutartyje civilinėje byloje Nr. 2A-856-436/2017, be kita ko, nurodyta:

„Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjas Arūnas Rudzinskas, teismo posėdyje apeliacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės X apeliacinį skundą dėl Kėdainių rajono apylinkės teismo 2016-12-09 sprendimo civilinėje byloje Nr. <...> pagal ieškovės Bendrijos ieškinį atsakovei X dėl skolos priteisimo.“

„IV. Apeliacinės instancijos teismo nustatytos bylos aplinkybės, teisiniai argumentai ir išvados

10. Apeliacinės instancijos teismas, neperžengdamas apeliacinio skundo ribų, patikrino pirmosios instancijos teismo sprendimo teisėtumą ir pagrįstumą. [...]. 11. Byloje esantis Juridinių asmenų registro išrašas patvirtina, kad Bendrija Juridinių asmenų registre įregistruota nuo 2012-06-28. Bendrijos įstatų, pirmininko pakeitimai Juridinių asmenų registre yra įregistruoti 2015-06-15. Pagal CK [Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas] 2.63 straipsnio 1 dalį, juridinis asmuo laikomas įsteigtu nuo jo įregistravimo juridinių asmenų registre. [...]. Tai reiškia, kad **Bendrija iki šiol veikia, jos įsteigimas nėra pripažintas neteisėtu, kol šie duomenys viešajame registre nėra nugincyti**, t. y. ieškovė turi procesinį subjektiškumą. Dėl to nėra jokio pagrindo teigti, kad Bendrijos veikla neteisėta [...]. 12. [...]. Byloje esantys duomenys patvirtina, kad apeliantei Bendrijai yra skolinga [...] Eur. Šią sumą sudaro [...] Eur nesumokėto mokesčio Namų priežiūros reikmėms, [...] Eur Bendrijos darbuotojų darbo užmokesčio ir [...] Eur už buhalterines paslaugas Bendrijai, skola susidarė laikotarpiu nuo 2014-03-01 iki 2015-10-31. Skolos detalizacija pateikta į bylą [...]. **Bylos duomenys patvirtina, kad Bendrijos buhalterinė apskaita tvarkoma pagal buhalterinės apskaitos reikalavimus, mokesčiai skaičiuojami pagal Bendrijos nustatytus dydžius, jokių pažeidimų nenustatyta**. [...]. 15. [...]. Nagrinėjamu atveju atsakovė yra atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą, tačiau ji nėra atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo priešingai šaliai, proporcingai patenkintų reikalavimų daliai. [...]. 16. Pirmosios instancijos teismas, atsižvelgęs į Valstybės garantuojamos teisinės pagalbos tarnybos Kauno skyriaus 2016-09-21 sprendimą Nr. 2.1-(NTP-2)-16-T-3927-15422 dėl antrinės teisinės pagalbos teikimo atsakovei X, kuriuo ji yra 100 procentų atleista nuo žyminio mokesčio ir kitų bylinėjimosi išlaidų mokėjimo, pagrįstai sprendė, kad žyminis mokeskis ir išlaidos, susijusios su procesinių dokumentų įteikimu, nuo kurių sumokėjimo atsakovė įstatymo yra atleista, iš atsakovės valstybei nepriteistinos. [...]. 17. Apeliantės argumentai, kad teismas nevertino aplinkybių, jog Bendrijoje buvo atlikti įvairūs patikrinimai ir nustatyti šiurkštūs įstatymų pažeidimai, neūkiškumo atvejai, nepagrįsti jokiais argumentais, rašytiniais įrodymais. Be to, tai nėra šios bylos nagrinėjimo dalykas, todėl nutartyje plačiau dėl šių aplinkybių nepasisakoma. 18. Esant nustatytoms aplinkybėms, apeliacinės instancijos

teismas konstatuoja, kad pirmosios instancijos teismas tinkamai įvertino byloje esančių įrodymų visumą, jų pakankamumą, sąsajumą, leistinumą, patikimumą ir įrodomąją reikšmę nepažeisdamas įrodymų vertinimo taisyklių (CPK 177, 185 str.), todėl priėmė iš esmės teisėtą ir pagrįstą sprendimą, kuris paliekamas nepakeistas, o atsakovės X apeliacinis skundas atmetamas kaip nepagrįstas (CPK 326 str. 1 d. 1 p.). [...].“

7. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes (rašto 1–6 paragrafai) kreipėsi į Savivaldybę, prašydama pateikti informaciją, ar Pareiškėja 2018–2019 metais kreipėsi į Savivaldybę Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros klausimais (jeigu taip – prašyta pateikti atitinkamus Pareiškėjos prašymus ir Savivaldybės atsakymus į prašymus; jeigu Savivaldybė, gavusi atitinkamus Pareiškėjos prašymus, nesiėmė priemonių atlikti Bendrijos valdymo organų veiklos neplaninį patikrinimą pagal Pareiškėjos prašymų turinį, motyvuotai paaiškinti priežastis); motyvuotai paaiškinti: ar Savivaldybė, nagrinėdama Pareiškėjos prašymus 2018–2019 metais, patikrino Pareiškėjos nurodytas aplinkybes pagal oficialius Bendrijos veiklos dokumentus (ne Bendrijos pirmininkės raštus ar paaiškinimus žodžiu; pvz., dėl revizoriaus, revizijos komisijos sudarymo / nesudarymo), pati nustačiusi faktines aplinkybes (pvz., dėl „per lauko sieną išvestų elektros laidų“ ir kt.); jeigu ne – nurodyti priežastis; kodėl Atsakyme-3 pasisakoma dėl elektros laidų išvedimo į butą Nr. <...>, nors Pareiškėja buvo nurodžiusi, kad laidai nuvesti į butą Nr. <...>; atsižvelgus į tai, kad Pareiškėja dėl Bendrijos veiklos kreipiasi į Savivaldybę nuo 2012 metų – kiek kartų Savivaldybė 2014–2019 metų laikotarpiu atliko Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinius patikrinimus ir surašė valdytojo veiklos patikrinimo aktus (pateikti šių aktų kopijas ir informaciją apie pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatus; jeigu kompleksiniai patikrinimai nebuvo atlikti – motyvuotai paaiškinti priežastis); ar 2018–2019 metais buvo atlikta Namų naudojimo priežiūra (jeigu taip – pateikti Namų techninės priežiūros patikrinimo aktų kopijas ir informaciją apie Savivaldybės pateiktų reikalavimų vykdymo rezultatus; jeigu ne – nurodyti priežastis), ar 2018–2019 metais buvo tikrinta Namų elektros instaliacijos būklė, galimi neteisėti prisijungimai ir pan. (jeigu ne – nurodyti priežastis); informuoti, ar Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos informaciją dėl galimai „per lauko sieną išvestų elektros laidų“, persiuntė tokio turinio Pareiškėjos prašymą nagrinėjimui pagal kompetenciją kitai viešojo administravimo institucijai (jeigu ne – nurodyti priežastis); **į pirmiau pateiktus prašymus (klausimus) Savivaldybei atsakius neigiamai, imtis priemonių Savivaldybės veiklos (nagrinėjant Pareiškėjos prašymus, vykdant Bendrijos valdymo organų veiklos bei Namų naudojimo priežiūrą) galimiems trūkumams šalinti (nesiėmus priemonių – motyvuotai paaiškinti priežastis) ir apie tai pateikti informaciją Seimo kontrolieriui**; pateikti Savivaldybės turimą papildomą informaciją apie galimus Pareiškėjos ir Bendrijos ginčus teismuose ir kt.

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

8. Iš Savivaldybės 2019-12-19 raštu Nr. AS-7469 Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

8.1. „2018 m. Savivaldybėje užregistruoti 4 (2018-04-11 Nr. S1-727; 2018-06-20 Nr. S1-1014; 2018-08-01 Nr. S1-1378; 2018-11-27 Nr. S1-2142) Pareiškėjos rašytiniai kreipimaisi [dėl kaltinimų mokesčių nemokėjimu, dėl informacijos, kur panaudojami Pareiškėjos sumokėti mokesčiai, nepateikimo, dėl Bendrijos veiklos ataskaitų, finansinės veiklos patikrinimo, audito atlikimo, Bendrijos steigimo problemų, Bendrijos narių apskaitos], o 2019 m. – 8 (2019-01-30 Nr. S1-309 [Prašymas-1]; 2019-04-04 Nr. S1-655; 2019-05-06 Nr. S1-748; 2019-06-03 Nr. S1-1028; 2019-06-10 Nr. S1-1104; 2019-08-22 Nr. S1-1485 [Prašymas-3]; 2019-08-27 Nr. S1-1502; 2019-09-17 Nr. S1-1643 [Prašymas-4]) rašytiniai Pareiškėjos kreipimaisi [dėl elektros laidų išvedimo iš <...> į <...> butą, dėl mokesčių skaičiavimo, dėl KAT išvadų pagrindimo, dėl Namų techninės būklės, revizijos komisijos nebuvimo, KAT išvadų pagrįstumo, dėl Bendrijos veiklos iki 2014 metų gruodžio mėn., dėl lėšų kaupimo, dėl negaunamų konkrečių Savivaldybės atsakymų, dėl Pareiškėjai

gražintinų pinigų („kiek išlaikė iš mano nelabai didelės pensijos“), dėl galimo keršto Pareiškėjai ir kt.] ir į visus Pareiškėjos raštus pateikti atsakymai [...].“

8.2. „Savivaldybės 2019-05-29 rašte [atsakyme Pareiškėjai į 2019-05-06 prašymą] Nr. S2-924 pažymėta, kad 2019-05-23 Savivaldybės Viešosios tvarkos skyriaus [toliau citatose ir tekste vadinama – Skyrius] darbuotojai lankėsi Name, tačiau Savivaldybės tarybos patvirtintų Kėdainių miesto ir kitų gyvenamųjų vietovių tvarkymo ir švaros taisyklių bei viešosios tvarkos pažeidimų nebuvo užfiksuota. Be to, nors Pareiškėja prie 2019-09-17 rašto pridėjo fotonuotrauką, kurioje matosi šiukšlės, 2019-09-24 Skyrius el. paštu atsiuntė fotonuotraukas, kuriose Name, šalia laiptinės šiukšlių nėra [...]“. Savivaldybės 2019-05-29 rašte taip pat pažymėta, kad „Jūs nesate teisme nuginčijusi Bendrijos priimtų sprendimų, kuriais visuotiniuose susirinkimuose buvo nuspręsta dėl mokesčių apskaičiavimo tvarkos, tarifų [...], todėl Savivaldybė neturi pagrindo teigti, kad šiuo metu Bendrijos reikalaujami mokėti mokesčiai yra priskaičiuoti nepagrįstai ir / ar neteisėtai.“

8.3. „Savivaldybė 2018-07-19 raštu Nr. S2-1407 informavo Pareiškėją, prieš tai patikrinusi informaciją įvykių registracijos žurnale dėl vaizdo stebėjimo sutrikimų, kad Pareiškėjos pateikta informacija nepasitvirtino; vaizdo kamera, esanti ant Namo, veikianti [...]“.“

8.4. „Savivaldybė 2018-07-03 raštu Nr. AS-3802 informavo Kauno apskrities vyriausiojo policijos komisariato Kėdainių rajono policijos komisariato viršininką prašydama patikrinti 2018-06-20 Pareiškėjos rašytinę informaciją ir esant nusikalstamos veikos požymių pradėti ikiteisminį tyrimą.“

„Savivaldybė 2018-08-06 raštu Nr. AS-4384 persiuntė 2018-07-31 Pareiškėjos prašymą, kuriame Pareiškėja kelia klausimus, susijusius su Bendrijos veikla, ir prašo, kad „Savivaldybės audito kontrolierė išaiškintų visus pateiktus dokumentus“, persiuntė KAT [...]“.“

„Savivaldybė 2019-02-11 raštu Nr. AS-704 pagal Pareiškėjos Prašyme-3 nurodytą informaciją apie vaikus („ten gyveno gal 20 ar daugiau (įskaitant vaikus) romų tautybės gyventojų, [...] žaislų ir kitų rakandų pilna laiptinė“), informavo Valstybės vaiko teisių apsaugos ir įvaikinimo tarnybos prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos Kauno apskrities vaiko teisių apsaugos skyrių [...]“.“

„Savivaldybė 2019-02-11 raštu Nr. AS-703 pagal Pareiškėjos Prašymą-3, kad „kontrolierė [...] savo išvadas pagrįstų banko išrašais [...], iš kokių dokumentų p. Z. V. surašo audito išvadas“, persiuntė Prašymą-3 KAT [...]“.“

„Kadangi Pareiškėja Prašyme-3 nurodė, kad „Bendrija slepia viską nuo gyventojų, nuomoja patalpas bibliotekoje, kad tik mažiau būtų žinoma apie jos veiklą, todėl Savivaldybė 2019-02-08 raštu Nr. AS-635 kreipėsi į Kėdainių rajono savivaldybės A biblioteką prašydama pateikti šios įstaigos turimą informaciją, ar biblioteka leido naudotis Bendrijai bibliotekos patalpomis nuomos, panaudos ar kitais pagrindais [...]“.“

„Savivaldybė 2019-09-25 raštu Nr. AS-5665 informavo Kauno apskrities vyriausiojo policijos komisariato Kėdainių rajono policijos komisariato viršininką prašydama patikrinti Pareiškėjos Prašymo-6 rašytinę informaciją ir esant nusikalstamos veikos požymių pradėti ikiteisminį tyrimą [...]“.“

8.5. „Svarbu paminėti ir tai, kad KAT yra atlikusi Bendrijos buhalterinės apskaitos patikrinimą nuo 2012-07-01 iki 2015-11-30 ir pateikusi išvadas, kad apskaita tvarkoma pagal buhalterinės apskaitos reikalavimus, visos patirtos išlaidos turi pateisinančius dokumentus, mokesčiai paskaičiuojami pagal Bendrijos nustatytus dydžius, pažeidimų nenustatyta [...]“.“

8.6. „Savivaldybė gavo Prašymą-1 dėl Bendrijos. Pareiškėja rašo, kad „per lauko sieną išvesti elektros laidai iš <...> į <...> butą“. Savivaldybė 2019-02-08 raštu Nr. AS-636 [...] kreipėsi į Bendrijos pirmininkę patikrinti Pareiškėjos nurodytą informaciją „per lauko sieną išvesti elektros laidai iš <...> į <...> butą“ ir atsakymą Savivaldybei pateikti raštu. Bendrijos pirmininkė 2019-02-13 raštu [...] Savivaldybę informavo, kad „Namo <...> butas turi savininką, kuris tame bute gyvena. Jokių laidų nėra nuvesta į <...> butą. Kadangi tas butas yra tuščias, savininkas jame negyvena“. 2019 m. vasario mėn. Viešosios tvarkos skyriaus darbuotojams nuvykus į Namą lauko sienoje nuvestų laidų iš <...> į <...> butą nenustatyta. [...] *Skyriaus darbuotoja 2019-11-28 ir gruodžio 2 d.*

**pakartotinai nuvyko į Namą patikrinti Pareiškėjos skunde nurodytos informacijos „per lauko sieną išvesti elektros laidai iš <...> į <...> butą“.** Nustatyta, kad <...> ir <...> butai yra skirtinguose aukštuose, skirtingose laiptinėse, butai tarpusavyje nesusisiekia, Namu lauko sienoje nuvestų laidų iš <...> į <...> butą nenustatyta. Papildomai Skyriaus darbuotoja pateikia informaciją, kad Namu laiptinėje nuvesti du laidai į <...> butą, kitoje laiptinėje šalia <...> buto durų kabo laidas. Šiame rašte pažymėta, kad 2019-11-28 Bendrijos pirmininkė informavo, kad šiuose butuose niekas negyvena ir elektra juose yra išjungta.

Kadangi institucijos yra saistomos ir gero administravimo principo, kuriuo įgyvendinama Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta nuostata, jog visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, informuojame Jus, kad **Savivaldybė 2019-12-02 raštu Nr. AS-7090 (3 priedas) kreipėsi į Valstybinę energetikos reguliavimo tarnybą**, prašydama išnagrinėti Pareiškėjos pateiktą informaciją dėl „per lauko sieną išvestų elektros laidų“ Name ir Skyriaus 2019-11-28 nustatytą informaciją dėl užfiksuotų laidų šalia <...> ir <...> butų (laiptinėje) [...].“

8.7. „Pažymime, kad 2014–2019 metų laikotarpiu yra atlikti trys Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimai, t. y. daugiausiai iš visų kitų Savivaldybės bendrijų valdymo organų veiklos kompleksinių patikrinimų.“ „Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimai atlikti ir surašyti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktai 2015-03-03 Nr. 5, 2018-05-23 Nr. 123, 2019-12-11 Nr. 188 [...].“

**Šio skundo tyrimo metu atlikto Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimo rezultatai aprašyti 2019-12-11 Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte Nr. 188** (toliau citatose ir tekste vadinama – Patikrinimo aktas):

8.7.1. „3. Bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos aprašymas ir įvertinimas [...] 3.1. [...] 3.2. Informuojame, kad vadovaujantis CK 2.90 str. 2 d., protokole turi būti nurodyta: posėdžio (susirinkimo) vieta ir laikas, dalyvių skaičius, kvorumo buvimas, balsavimo rezultatai, sprendimai. Prie protokolo turi būti pridedamas dalyvių sąrašas ir informacija apie posėdžio (susirinkimo) sušaukimą. Posėdyje (susirinkime) dalyvaujančiu asmenų reikalavimu į protokolą turi būti įrašoma jų pareikalauta informacija. Visi pakeitimai, papildymai protokole turi būti aptarti. Įstatymo 11 str. 11 d. taip pat nurodyta, kad prie visuotinio susirinkimo protokolo pridedamas šio susirinkimo dalyvių sąrašas, įgaliojimai ir kiti dokumentai, patvirtinantys teisę balsuoti bendrijos narių vardu visuotiniame susirinkime, taip pat dokumentai, patvirtinantys, kad bendrijos nariams buvo pranešta apie šaukiamą visuotinį susirinkimą. 3.2.1. Informuojame, kad, vadovaujantis CK 2.91 str. 2 d., protokolą pasirašo jį surašęs asmuo ir posėdžio (susirinkimo) pirmininkas. Vadovaujantis Įstatymo 11 str. 4 d., visuotinio susirinkimo dalyvių sąrašą pasirašo visuotinio susirinkimo pirmininkas ir sekretorius. Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad bendrijos narių visuotinio susirinkimo protokolas su priedais privalo būti parengtas laikantis aukščiau nurodytų teisės aktų reikalavimų, t. y. prie protokolo turi būti pridedama informacija apie posėdžio (susirinkimo) sušaukimą (prie Jūsų pateikto 2018-04-13 protokolo nepridėtas informacinis skelbimas apie posėdžio (susirinkimo) šaukimą). Primename, kad šaukiant visuotinius susirinkimus privalu vadovautis Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašu, patvirtintu 2012-11-22 aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-961. **Rekomenduojame Bendrijos narių visuotinių susirinkimų protokolus su priedais rengti laikantis aukščiau nurodytų teisės aktų reikalavimų.** 3.3. [...]. Pažymime, kad Įstatymo ir CK nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre privalo būti įregistruojami pakeitimai apie valdytoją ir kitus atsakingus asmenis (valdybos narius) jiems pasikeitus, kai išrenkami kiti atsakingi asmenys arba perrenkami tie patys naujai 3 metų kadencijai. 3.4. [...]. Informuojame, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos darbo kodekso 101 str. 1 d. bei Įstatymo 10 str. 1 d. 6 p., 14 str. 2 d., 14 str. 3 d., su daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijos pirmininku turi būti sudaroma darbo sutartis ir mokamas darbo sutartyje sulgytas darbo užmokestis. 3.5. Informuojame, kad vadovaujantis CK 4.82 str. 3 d. 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. Taikant kitokį teisinį reguliavimą, pavyzdžiui, iš kiekvieno buto ar kitų patalpų savininko reikalaujant mokėti po lygiai ar

pagal gyventojų skaičių, būtų neatsižvelgiama į butų ar kitų patalpų savininkų dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje, t. y. jie privalėtų išlaikyti ne tik savo, bet ir kitiems butų ir kitų patalpų savininkams priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės dalį (mažo ploto bute gyvenantys keli asmenys privalėtų apmokėti daugiau išlaidų nei didelio ploto bute gyvenantis vienas asmuo, nors didelio buto savininko dalis bendrojoje nuosavybėje būtų kur kas didesnė už mažo buto savininko).

Atkreipiame dėmesį, kad asmenys nuosavybės teises įgyja laisva valia. Kaip ne kartą konstatavo Konstitucinis Teismas, nuosavybė įpareigoja. Konstitucinis proporcingumo principas, įtvirtinantis teisių ir pareigų vienovę, leidžia kiekvienam asmeniui, laisva valia įgyjančiam nuosavybės teises į butą ar kitas patalpas, suvokti, kad šios įgytos teisės bus proporcingos su šios nuosavybės išlaikymu susijusioms pareigoms, kurių vykdymo našta teks savininkams, ir šios naštos perkėlimas kitiems butų ir kitų patalpų savininkams (pažeidžiant proporcingumo principą ir pareigų vykdymą siejant ne su turimu turtu, o su šiuo turtu besinaudojančių gyventojų skaičiumi ar kitaip) sudarytų prielaidas vieniems butų ir kitų patalpų savininkams nesąžiningai privilegijuoti savo teises, o kitiems, atvirkščiai, sukurtų neteisėtas papildomas pareigas. ***Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, rekomenduojame laikytis teisės akto nuostatos ir visus mokesčius butų ir kitų patalpų savininkams skaičiuoti proporcingai nuosavybės teise priklausančio buto ar kitos patalpos naudingajam plotui (CK 4.82 str. 3 d.).*** [...] Atsižvelgdami į teisės aktų nuostatas, ***rekomenduojame teikti Bendrijos visuotiniam susirinkimui tvirtinti įmokų atskirai pagal paskirtį tarifus (Bendrijos administravimui, bendrojo naudojimo objektų nuolatinei techninei priežiūrai, mėnesinės kaupiamosios įmokos, bendrojo naudojimo patalpų valymo, bendrojo naudojimo patalpose sunaudotos elektros energijos, taip pat kitoms išlaidoms, atsižvelgiant į jų paskirtį) ir mokesčius skaičiuoti proporcingai turimam buto naudingajam plotui.***

***Bendrijos narių visuotiniame susirinkime patvirtinus įmokas, butų ir kitų patalpų savininkams teikiamose mėnesinėse sąskaitose įmokas nurodyti detalizuojant pagal jų paskirtį, vadovaujantis nustatytais įmokų tarifais ar realiomis sąnaudomis (bendrojo naudojimo patalpose sunaudota elektros energija, bendroms reikmėms sunaudotas vanduo ir pan.).***

***Pažymime, kad Įstatymo 14 str. 4 d. nurodyta, kad bendrijos pirmininkas savo veikloje vadovaujasi įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais ir bendrijos įstatais, todėl akivaizdu, kad bendrijos pirmininkas visuotiniam susirinkimui privalo teikti tik tokius sprendimų projektus, kurie atitiktų galiojantį teisinį reglamentavimą.*** [...] 3.7. Informuojame, kad, vadovaujantis Įstatymo 14 str. 6 d. 8 p., bendrijos pirmininkas atsako už bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą. Įstatymo 10 str. 1 d. 10 p. pažymėta, kad visuotinis susirinkimas tvirtina bendrojo naudojimo objektų aprašą. [...] Aprašo forma yra patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. D1-895 [...], yra tipinė, jos trumpinti, taisyti, koreguoti negalima [...]. Kai statinio inžinerinės sistemos nepriklauso nuo kitų vienos ar kelių pastato patalpų (nesusietos su bendrosiomis pastato inžinerinėmis sistemomis) ir užtikrina tik šių patalpų funkcionavimą bei tenkina jų naudotojų poreikius, jos gali būti laikomos atskiromis statinio inžinerinėmis sistemomis (Statybos įstatymo 2 str. 63 d.). Tokiu atveju turi būti sudaromas bendrojo naudojimo objektų, kurie naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, aprašas. Sprendimai dėl šių bendrojo naudojimo objektų, skirtų ne visų gyvenamojo namo gyventojų poreikiams tenkinti, valdymo ir naudojimo gali būti priimami atskirai (CK 4.85 str. 3 d.). Tačiau tam, kad bendrojo naudojimo objektas būtų įtrauktas į šį aprašą, turi būti nustatyta, kad jis yra atskiras, nesusietas su kitais to paties statinio bendrojo naudojimo objektais ir kad juo gali naudotis tik konkrečios statinio dalies butų ir kitų patalpų savininkai. Informuojame, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad „[...] bendrojo naudojimo objektų apraše daugiabučio gyvenamojo namo bendrija, įvertindama bendrojo naudojimo objektų funkcionalumą, atskirumą ir pan., iš anksto nustato tokių objektų valdymo ir naudojimosi jais tvarką ir sąlygas, kurios turi būti žinomos ir suprantamos bendrojo naudojimo objektų bendraturčiams. Bendrojo naudojimo objektų aprašas leidžia butų ir kitų patalpų savininkams realizuoti teisę susitarti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo (pvz., kas turi apmokėti lifto išsaugojimo, pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas), tačiau ši teisė turi būti



realizuota iki kylant teisiniams padariniams, pavyzdžiui, iki atsirandant konkrečioms bendrojo naudojimo objekto remonto išlaidoms. Priešingu atveju būtų pažeidžiamas teisinio aiškumo principas, nes išimtis iš bendrosios taisyklės, kad bendrojo naudojimo objektų išsaugojimo., pagerinimo ir atnaujinimo išlaidas turi dengti visi bendrojo naudojimo objekto savininkai, būtų padaroma kilus atitinkamoms išlaidoms, bet nesprenžiant iš esmės, kad konkretus bendrojo naudojimo objektas yra apskritai atskiras ir skirtas tik tam tikros dalies gyventojų poreikiams tenkinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016-01-08 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-79-378/2016). 3.8. Informuojame, kad, vadovaujantis Įstatymo 14 str. 6 d. 10 p., bendrijos pirmininkas atsako už pastato bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo metinių ir ilgalaikiu planų projektų parengimą ir jų pateikimą visuotiniam susirinkimui (Įgaliotinių susirinkimui) (Valdybai). Bendrijų įstatymo 16 str. 1 d. 2 p. pažymėta, kad bendrijos ūkinės veiklos metinius ir ilgalaikius planus tvirtina visuotinis susirinkimas. [...].

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2015 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 390 patvirtino Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą. Apraše yra pažymėta, kas ilgalaikiame plane turi būti nurodyta (3 punktas) ir pateiktas pavyzdinis bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus ilgalaikis planas. Parengtuose planuose turi atsispindėti planuojamų darbų sąrašas ir tam reikalingų lėšų kaupimo organizavimas. Metiniame namo priežiūros ūkiniame-finansiniame plane nurodomos planuojamos namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų, lifto, bendrojo naudojimo patalpų ir žemės sklypo priežiūros ir kitos su namu susijusios išlaidos bei tarifai. Rekomenduojame pasinaudoti daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdine forma, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-05-21 įsakymu Nr. DI-428 „Dėl Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinės formos ir dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos pavyzdinės formos patvirtinimo“ [...]. **Rekomenduojame atsižvelgti į aukščiau paminėtas teisės aktų nuostatas rengiant metinius namo priežiūros ūkinius-finansinius ir ilgalaikius namo atnaujinimo planus.** 3.9. Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 14 str. 6 d. 11 p., bendrijos pirmininkas atsako už butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį. [...]. Pažymime, kad kaupiamųjų lėšų laikymas einamoje banko sąskaitoje, kurioje apskaitomos valdytojo lėšos ir einamosioms reikmėms skirtos lėšos, neužtikrina kaupiamųjų lėšų tinkamos apsaugos. Informuojame, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad bendrija, kaip ir kitų teisinių formų bendrojo naudojimo objektų valdytojai, privalo turėti atskirą kaupiamųjų lėšų sąskaitą, tačiau į ją draudžiama nukreipti išieškojimą pagal bendrijos ar bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektų prievoles (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018-07-27 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-292-403/2018). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 str. 3 d. butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymas, kai šios lėšos laikomos ne atskiroje kaupiamųjų lėšų sąskaitoje ar į apskaitą įtraukiamos pažeidžiant nustatytą tvarką, ar naudojamos ne pagal paskirtį, paslaugų ir rangos darbų pirkimų, išskyrus viešuosius pirkimus, vykdymas nesilaikant teisės aktuose nustatytų reikalavimų užtraukia baudą daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkui nuo vieno šimto penkiasdešimt iki šešių šimtų penkiasdešimt eurų. **Rekomenduojame kaupiamųjų lėšų nepervedinėti į einamųjų lėšų Bendrijos banko sąskaitą, nesvarbu, kad Jūs dalį išlaidų už balkonų metalinių konstrukcijų remonto darbus apmokėjote ir iš einamųjų lėšų banko sąskaitos, nes kaupiamųjų lėšų banko sąskaitoje neturėjote visos reikalingos darbams sumos.** Pažymime, kad, vadovaujantis [...] [teisės aktais], sukauptos lėšos naudojamos pagal paskirtį – ilgalaikiame plane numatytiems ir nenumatytiems darbams, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, finansuoti. **Rekomenduojame sugrąžinti surinktas ir pervestas į Bendrijos einamąją banko sąskaitą kaupiamąsias lėšas iš Bendrijos einamosios banko sąskaitos į Bendrijos depozitinę banko sąskaitą nuo 2018 m. rugsėjo mėn.** 3.10. [...]. **Rekomenduojame**

*artimiausio Bendrijos narių visuotinio susirinkimo metu, kaip tai padarėte ir 2019-04-14, iš naujo svarstyti klausimą dėl revizoriaus ar revizijos komisijos rinkimo Bendrijoje arba auditoriaus ar audito įmonės paslaugų pirkimo Bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti, šį klausimą įtraukiant į visuotinio susirinkimo darbotvarkę.* 3.11. Vadovaujantis Bendrijų įstatymo 19 str. 1 d., ne vėliau kaip likus 15 dienų iki eilinio visuotinio susirinkimo bendrijos pirmininkas privalo parengti bendrijos veiklos metinę ataskaitą. Ši ataskaita yra vieša, su ja turi teisę susipažinti kiekvienas buto ar kitų patalpų (pastato) savininkas. Bendrijų įstatymo 10 str. 1 d. 13 p. pažymėta, kad bendrijos veiklos metinę ataskaitą tvirtina visuotinis susirinkimas. [...]. **Rekomenduojame rengti bei viešinti metines veiklos ataskaitas atsižvelgiant į teisės akto nuostatas.** Atsiskaitymui už veiklą galite pasinaudoti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos pavyzdine forma, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-05-21 įsakymu Nr. D1-428 „Dėl Daugiabučio namo priežiūros ūkinio ir finansinio plano pavyzdinės formos ir dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos pavyzdinės formos patvirtinimo“ [...];

8.7.2. „4. **Reikalavimai trūkumams pašalinti (nurodomi reikalavimai ir jų įvykdymo terminai).** Rekomenduojame kuo skubiau, bet ne vėliau kaip iki 2020-03-31 priežiūros ir kontrolės vykdytojui pateikti: 4.1. sušaukto bendrijos narių visuotinio susirinkimo protokolą, kurio dalyvių svarstymui būtų pateiktas teisės aktų reikalavimais pagrįstas sprendimo projektas dėl revizoriaus ar revizijos komisijos rinkimo Bendrijoje arba auditoriaus ar audito įmonės paslaugų pirkimo Bendrijos metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti. Prie protokolo turi būti pridėtas dalyvių sąrašas ir informacija apie posėdžio (susirinkimo) sušaukimą; 4.2. kaupiamųjų lėšų banko sąskaitos 2018–2020 m. kovo mėn. išrašą, kuriame atsispindėtų surinktų kaupiamųjų lėšų suma. **Rekomenduojame ataskaitinius visuotinius susirinkimus šaukti kasmet ne vėliau kaip per 3 mėnesius pasibaigus finansiniams metams. Tai privalomas bendrijos visuotinis susirinkimas, kuriame bendrijos pirmininkas turi atsiskaityti už metinius veiklos rezultatus ir pateikti tvirtinti bendrijos ūkinės veiklos planus ir kitus dokumentus. Rekomenduojame šaukiant visuotinius susirinkimus, skelbiant darbotvarkę ir priimtus sprendimus, rengiant protokolus, tvarkant bendrijos dokumentaciją vadovautis įstatymais, Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, bendrijos įstatais.**“

8.8. „Atsižvelgdami į Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) formuojamą praktiką (LVAT nutartis administracinėje byloje Nr. A-2073-662/2019, kurioje teismas konstatuoja, kad įstatymai nesuteikia savivaldybės kontrolieriams įgaliojimų, atlikus valdytojo veiklos patikrinimą, nurodyti valdytojui įsaknius reikalavimus dėl trūkumų ar pažeidimų pašalinimo; veiklos patikrinimo akte savivaldybės kontrolierius gali nurodyti tik raginimus valdytojui geranoriškai atlikti rekomenduojamus veiksmus), informuojame, kad valdytojo veiklos 2019-12-11 patikrinimo akte Nr. 188 [...] nurodėme ne reikalavimus, o rekomendacijas“ (toliau vadinama – LVAT nutartis).

8.9. „Informuojame, kad Namų apžiūra atlikta 2018-05-11 bei surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. ASP-23. Apžiūra buvo vykdoma pasirinktinai ir siekiant įvertinti buvusio gaisro padarinius. Patikrinimo metu buvo pateiktas kasmetinės statinio apžiūros 2018-03-22 aktas Nr. TA-001. Apžiūrą atliko UAB „B“ inžinierius C (kvalifikacijos atestato Nr. <...>). Patikrinimo metu nebuvo pateiktas statinio techninės priežiūros žurnalas, statinio techninis pasas, todėl buvo pareikalauta vykdyti techninę priežiūrą vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-16 įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“ (toliau – STR) patvirtinta tvarka, paskirti techninį prižiūrėtoją ir vykdyti nuolatinius stebėjimus. Atsižvelgiant į tai, kad vadovaujantis tuo pačiu STR neeilinės apžiūros atliekamos po stichinių nelaimių (gaisrų, liūčių, uraganų ir pan.), statinio ar atskirų jo konstrukcijų griūties ir kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas, Bendrijos pirmininkė pateikė 2018-05-14 neeilinės statinio apžiūros aktą Nr. 01.“

8.10. „2019-12-12 atlikta statinio naudojimo priežiūra ir surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. ASP2-44“ (toliau vadinama – Aktas), kuriame pažymėta: „REIKALAUJU 1. Vykdyti techninę priežiūrą STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka“. Pagal 2019-12-12 (apžiūros metu) pateiktą Bendrojo naudojimo statinio techninės priežiūros sutartį Nr. 163 statinio techninę priežiūrą vykdo UAB „B“, tačiau Statinio techninės priežiūros žurnale nurodyta D (neturinti reikalaujamos statybos inžinieriaus kvalifikacijos). Daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (bendrija), paskirdama techninį prižiūrėtoją. Kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį. Prašome techninės priežiūros žurnale nurodyti, koks asmuo ir kokių pagrindų vykdo Namo techninę priežiūrą iki 2020-01-10. [...]. Vykdyti 2019-09-02 Kasmetinės statinio apžiūros akte Nr. TA-002 nurodytus darbus defektams pašalinti. Apie planuojamus darbus (ypač dėl avarinės būklės balkonų) pateikti informaciją Savivaldybės administracijos direktoriui iki 2020-02-28.“

8.11. Savivaldybės, KAT ir Pareiškėjos 2018–2019 metų susirašinėjimo dokumentų duomenimis:

8.11.1. Savivaldybės 2018-04-18 rašte Nr. S2-1008, atsakant į Pareiškėjos 2018-04-11 prašymą, be kita ko, pažymėta, kad tais pačiais klausimais į Savivaldybę Pareiškėja jau kreipėsi ne kartą, kad, Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo duomenimis, Bendrijos pirmininkė yra D, kad Savivaldybė raštu kreipėsi į Bendrijos pirmininkę dėl dokumentų pateikimo, kad Savivaldybės kompetenciją tikrinant bendrijos veiklą apibrėžia teisės aktai, kad tuo atveju, jeigu Pareiškėjos netenkina KAT parengti motyvuoti atsakymai ir pateiktos Bendrijos veiklos audito išvados, Pareiškėja turi teisę siūlyti Bendrijos visuotiniam susirinkimui priimti sprendimą dėl audito Bendrijoje atlikimo ir kt.;

8.11.2. Savivaldybės 2018-07-19 rašte Nr. S2-1407, atsakant į Pareiškėjos 2018-06-20 prašymą, pažymėta, kad Savivaldybė „atliko Bendrijos neplaninį patikrinimą ir 2018-05-23 surašė [...] aktą Nr. 123, kuriame [...] Bendrijos mokesčių ir susirinkimo pažeidimų nenustatyta“, patikrintos Bendrijos pirmininkės išrinkimo aplinkybės, kreiptasi į Bendrijos pirmininkę dėl Bendrijos narių sąrašo tinkamo tvarkymo, Pareiškėja informuota apie kitų jos prašyme nurodytų aplinkybių patikrinimo rezultatus;

8.11.3. Savivaldybės 2018-08-06 rašte Nr. S2-1530, atsakant į Pareiškėjos 2018-07-31 prašymą, pažymėta, kad Pareiškėjai buvo atsakyta ankstesniais Savivaldybės raštais, o prašymo dalis dėl KAT išvadų išaiškinimo persiųsta KAT;

8.11.4. KAT 2018-09-24 rašte Nr. 38 pabrėžta, jog „KAT yra konstatavusi, kad Bendrijoje surinkti mokesčiai užpajamuoti apskaitoje vadovaujantis Buhalterinės apskaitos įstatymu, visos patirtos išlaidos turi pateisinančius dokumentus, todėl įvertinus Bendrijos buhalterinės apskaitos tvarkymą pažeidimų nenustatyta. [...]. Atsižvelgiant į tai, kad KAT yra atlikusi Bendrijos buhalterinės apskaitos dokumentų patikrinimus, taip pat teismai konstatavo, kad Bendrijos reikalavimai yra pagrįsti ir teisėti, todėl KAT neatliks Bendrijos finansinio audito“;

8.11.5. Savivaldybės 2018-12-21 rašte Nr. S2-2536 (atsakymas į Pareiškėjos 2018-11-27 prašymą) Pareiškėja kartotinai informuota apie Savivaldybės kompetenciją Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūros klausimais, 2015 ir 2018 metais atliktus Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimus, KAT atlikto Bendrijos finansinės veiklos dokumentų patikrinimo rezultatus, Bendrijos visuotinio susirinkimo kompetenciją dėl Bendrijos finansinio audito atlikimo ir kt.;

8.11.6. Savivaldybės 2019-08-30 rašte Nr. S2-1598, atsakant į Pareiškėjos 2019-08-27 prašymą (dėl galimo keršto Pareiškėjai ir pan.), pažymėta, kad atsakymai į jos klausimus Pareiškėjai pateikti ankstesniais Savivaldybės raštais;

8.11.7. Savivaldybės 2019-09-13 rašte Nr. S2-1649 (Atsakyme-3) pažymėta: „Išnagrinėję Jūsų prašymą [Prašymą-3], norime informuoti, kad dėl lėšų skyrimo, esant sunkiai materialiniai padėčiai, svarstys Vienkartinės pinigines socialines paramos ir kompensacijų skyrimo komisija, kai bus pateikti visi reikiami dokumentai. Apie tai, kokius dokumentus reikia pateikti papildomai, buvo

informuoti Savivaldybės Kėdainių miesto seniūnijos socialiniai darbuotojai. Apie priimtą komisijos sprendimą informuosime papildomai.“

8.12. „Papildomai informuojame, kad *Kėdainių miesto seniūnijos darbuotoja el. paštu informavo, kad 2019-09-24 lankėsi Pareiškėjos namuose*. Seniūnijos darbuotojos teigimu, Pareiškėja pasipasakojo apie problemas su Bendrijos mokesčiais, apie savo sveikatos problemas ir jai buvo žodžiu individualiai išaiškinta, kad, jeigu ji nori gauti vienkartinę pašalpą, reikėtų, kad ji pristatytų gydytojo pažymą apie sveikatos problemas ir būtinus vaistus bei pirktų vaistų čekius arba bent jau įsigytų vaistų čekius. Seniūnijos darbuotoja teigia, kad Pareiškėja atsakė, kad jai pašalpos nereikia, ji nori, kad jai grąžintų antstolių nuo pensijos nuskaičiuotus pinigus.“

8.13. „Pažymime, kad Savivaldybė su Pareiškėja iki šiol bendrų teisminių bylų nėra turėjusi.“

8.14. „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 straipsnyje rašoma, kad asmuo, kurio konstitucinės teisės ar laisvės pažeidžiamos, turi teisę kreiptis į teismą. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas. Informuojame Jus, kad Pareiškėja ne kartą kreipėsi į Savivaldybę bylose su Bendrija ir / ar Name gyvenančiais gyventojais siekdama gauti „nemokamą valstybės finansuojamą advokatą“. Pagal Pirminės teisinės pagalbos apskaitos žurnalų duomenis, Pareiškėjai 2016-12-14, 2016-12-14, 2017-10-02, 2018-06-15, 2019-04-11, 2019-04-11 (nuo 2016 metų 6 kartus) Savivaldybėje buvo suteikta valstybės garantuojama pirminė teisinė pagalba, kurios metu kiekvieną kartą buvo pildomos Pareiškėjos Metinės pajamų ir turto deklaracijos antrinei teisei pagalbai gauti, Pareiškėjos vardu surašomi prašymai suteikti antrinę teisinę pagalbą, kuri apima procesinių dokumentų parengimą ir atstovavimą teismuose civilinėse bylose, susijusiose su Bendrija, pvz., dėl apeliacinio skundo, dėl kasacinio skundo, dėl skolos priteisimo ir pan. Pažymime, kad Pareiškėja statistiškai yra viena dažniausiai Savivaldybėje besikreipusių asmenų siekdama gauti pirminę teisinę pagalbą, tačiau Savivaldybė Pareiškėjai nei karto neatsisakė suteikti valstybės garantuojamos pirminės teisinės pagalbos.“

8.15. Kauno apygardos teismo 2019 metų nutartyse pažymėta:

8.15.1. 2019-03-15 nutartis civilinėje byloje dėl skolos priteisimo Nr. <...>: „4. Kauno miesto apylinkės teismas 2018-11-08 sprendimu ieškinį tenkino visiškai, priteisė ieškovei iš atsakovės [...] skolą, 5 (penkių) procentų dydžio metines palūkanas nuo priteistos sumos [...]. 23. Apeliantė X nesutikdama su pirmosios instancijos teismo sprendimu apeliaciniame skunde nurodo, kad iš jos skola [...] Bendrijai priteista nepagrįstai, nes ieškovei pateiktos sąskaitos nebuvo detalizuotos, nepateikti bankiniai išrašai, kur tos lėšos buvo panaudotos, be to, ieškovės buhalterinė apskaita vedama ne visai teisingai. 24. Apeliacinės instancijos teismas su šiais argumentais nesutinka. Byloje esanti skolos detalizacija patvirtina, kad atsakovė bendrijai skolinga [...] Eur nesumokėto mokesčio Namų priežiūros reikmėms, [...] Eur Bendrijos darbuotojų darbo užmokesčio, [...] Eur už buhalterines paslaugas Bendrijai ir [...] Eur Namų fasado priežiūrai [...]. Be to, bylos duomenys patvirtina, kad atsakovė siunčiamose sąskaitose buvo nurodyta privalomų mokėti mokesčių paskirtis bei jų dydis [...], o mokesčiai skaičiuojami pagal Bendrijos susirinkimuose nustatytus dydžius. Kadangi apeliantė neginčijo Bendrijos sprendimų, kuriais buvo nustatyti mokesčiai, todėl sutiktina su pirmosios instancijos teismo motyvu, kad atsakovė minėtus sprendimus privalo vykdyti ir apmokėti išlaidas proporcingai jai tenkančiai daliai. 25. Nors apeliantė nurodė, kad buhalterinė apskaita Bendrijoje tvarkoma ne visiškai teisingai, tačiau savo argumentams pagrįsti jokių įrodymų nepateikė. [...]. Apeliacinis skundas netenkinamas, teismo sprendimas paliekamas nepakeistu“;

8.15.2. 2019-03-18 nutartis civilinėje byloje dėl garbės ir orumo gynimo, neturtinės žalos priteisimo Nr. <...>:

„23. [...] Sprendžiant šalių ginčą, teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, jog tarp ieškovės ir Bendrijos bei ją atstovaujančios Bendrijos pirmininkės yra susiklostę itin konfliktiški santykiai dėl ieškovei skaičiuojamų ir renkamų mokesčių, nei ieškovė, nei atsakovė neneigia, kad šalys ne kartą kilusius ginčus dėl mokesčių mokėjimo ir jų teisingumo yra sprendusios teisme, patvirtino, kad šiuo

metu taip pat yra nagrinėjamas dar vienas tokio pobūdžio teisminis ginčas. Todėl ginčo faktinės aplinkybės turi būti vertinamos atsižvelgiant į šalių tarpusavio santykius, kurie nėra geranoriški.

24. Pirmosios instancijos teismas, siekdamas nustatyti byloje pareikšto reikalavimo esmę, surašytuose raštuose išdėstytos informacijos turinį ir pobūdį, teismo posėdžių metu apklausė byloje liudytojais gyvenamojo namo bendrijos buhalterę [...], atsakovės Bendrijos valdybos narį [...]. Šie liudytojai teismui paaiškino, kad žino apie kilusią ieškovės ir Bendrijos konfliktą, nurodė, jog Bendrijos pirmininkės raštuose ir laiškuose ieškovės dukrai buvo bandoma per tarpininką – ieškovės dukrą rasti galimybę bendrauti konstruktyviai ir be emocijų spręsti užsitęsusį ginčą tarp Bendrijos ir ieškovės. Bendrijos buhalterė [...] paaiškino kad X ją šmeižia per Savivaldybę ir per kitas institucijas, o per visuotiną susirinkimą ją apkaltino ir 4000 litų vagyste; liudytoja [...] parodė, kad X teigia, jog jai visada blogai apskaičiuoti mokesčiai, kad prieš tai iš Bendrijos vogė E, o dabar vagia ir dabartinė Bendrijos pirmininkė [...]. Nurodė, kad liudytojai žinomas faktas, kad X iškoliojo ir tame name dirbusius statybininkus. Liudytoja apklausta X parodė, kad ieškovė ją vadina „šluota“, jai tai nemalonu, be to, ieškovė „kabinėjosi“ prie namų remontavusių darbininkų, kaltina vagiant Bendrijos lėšas Bendrijos buhalterę. Kad X pastoviai kabinėjasi prie Bendrijos narių, patvirtino ir liudytoja [...]. Liudytojas [...] taip pat parodė, kad Bendrijos pirmininkė buvo ieškovės išvadinta *pijoke*, kuri „plauna“, vagia pinigus iš Bendrijos, be to, ji puldinėjo ir name remontą atlikusius darbininkus. Iš paminėtų liudytojų parodymų matyti, kad ieškovė ilgą laiko tarpą pati be jokio faktinio pagrindo šmeižė ir kaltino Bendrijos pirmininkę D ir buhalterę E Bendrijos pinigų grobstymu, vogimu, kadangi jokių įrodymų, patvirtinančių ieškovės teiginius, byloje nėra pateikta. Pirmosios instancijos teismas, išanalizavęs ir įvertinęs byloje esančių įrodymų visumą, pagrįstai sprendė, kad atsakovės [...] Bendrijos raštuose nurodyti faktai apie atsakovę ir jos veiksmus atitinka tikrovę. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai sprendime pažymėjo, jog ieškovė taip pat turėjo teisę pateikti įrodymus, patvirtinančius, kad ginčo teiginiai yra melagingi, tačiau jokių faktinių duomenų apie ieškovės reikalavimo pagrįstumą ieškovė nepateikė.

25. Teisėjų kolegija sprendžia, jog Kauno apylinkės teismas teisingai vertino byloje apklaustų liudytojų parodymus, byloje surinktų rašytinių įrodymų visumą ir pagrįstai sprendė, jog dviejuose Bendrijos pirmininkės atsakymuose ieškovei ir keturiuose laiškuose ieškovės dukrai nebuvo siekta ieškovės nei pažeminti, nei pažeisti jos garbę ir orumą, juose nurodomi teiginiai apie ieškovės elgseną jokios menkinančios, žeminančios ieškovę reikšmės neturi. [...].

27. [...] Todėl apeliacinis skundas atmetamas, o skundžiamas Kauno apylinkės teismo 2018-11-08 sprendimas paliekamas nepakeistas [...].“

### ***Tyrimui reikšmingos Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatos***

#### 9. Įstatymai:

9.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje* nustatyta, kad vienos iš savarankiškųjų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra [...]“; „42) butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų [...] veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

9.2. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme* (Įstatymas) nustatyta:

9.2.1. *9 straipsnis* – „1. Aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. [...]. 2. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. [...]. 4. Bendrijos vidaus kontrolės funkcijai atlikti bendrijoje sudaroma revizijos komisija arba išrenkamas revizorius. [...]“

9.2.2. *10 straipsnis* – „1. Visuotinis susirinkimas: [...] 5) gali priimti sprendimą dėl bendrijos finansinio audito atlikimo; [...] 8) tvirtina įmokų, skirtų bendrijos administravimo, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksplotavimo) ar kitoms išlaidoms apmokėti, tarifus; įmokas arba jų apskaičiavimo tvarką kaupiamajam pastato ar jo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo fondui arba investiciniam naujų bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektų sukūrimo

fondui sudaryti ir nustato šių lėšų naudojimo tvarką; [...] 12) tvirtina kitas įmokas, susijusias su bendrijos administravimu, bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra, jeigu bendrijos įstatuose nenustatyta kitaip; [...] 2. Visuotinis susirinkimas gali priimti sprendimus ir kitais pagal bendrijos įstatus jo kompetencijai priskirtais klausimais.“

9.2.3. *14 straipsnis* – „1. Bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. [...] 6. Bendrijos pirmininkas atsako už: 1) bendrijos veiklos organizavimą ir jos tikslų įgyvendinimą; [...] 3) sutarties su audito įmone sudarymą, kai yra priimtas visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) sprendimas dėl bendrijos finansinio audito atlikimo; [...] 6) informacijos pateikimą butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkams jų prašymu; [...] 11) butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį; 12) bendrijos metinių pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymą ir jos pateikimą visuotiniam susirinkimui (įgaliotinių susirinkimui) (valdybai); 13) duomenų pateikimą bendrijos revizijos komisijai ir (ar) auditoriui, taip pat savivaldybės vykdomajai institucijai; [...]“

9.2.4. *21 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo: [...] 3. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai privalo: [...] 2) teisės aktų ir bendrijos organų nustatyta tvarka apmokėti bendrojo naudojimo objektų išlaikymo ir naudojimosi jais išlaidas, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas į kaupiamuosius bendrijos fondus; [...]. 4. Butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai turi teisę: [...] 5) reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrojo naudojimo objektų naudojimas ir priežiūra užtikrintų butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teisių įgyvendinimą ir atitiktų jų teisėtus interesus; [...] 7) apskusti bendrijos valdymo organų, visuotinio susirinkimo (įgaliotinių susirinkimo) ir kitus butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų sprendimus CK 2.82 straipsnyje nustatyta tvarka [...]“

9.3. *Civiliniame kodekse (CK) nustatyta:*

9.3.1. *1.138 straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“

9.3.2. *4.249 straipsnis* – „Iš administruojamo turto gautų pajamų naudojimas ir apskaita. [...]. 3. [...]. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.“

9.4. *Viešojo administravimo įstatyme (VAI) nustatyta:*

9.4.1. *3 straipsnis* – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujami šiais principais: 1) *įstatymo viršenybės*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais; 2) objektyvumo. Šis principas reiškia, kad administracinio sprendimo priėmimas ir kiti oficialūs viešojo administravimo subjekto veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs; [...] 4) *nepiktnaudžiavimo valdžia*. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektams draudžiama atlikti viešojo administravimo funkcijas neturint šio įstatymo nustatyta tvarka suteiktų viešojo administravimo įgaliojimų [...]; 13) *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.“

9.4.2. *14 straipsnis* – „1. Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės tvirtina Vyriausybė. [...]. 5. Prašymas ar skundas viešojo administravimo subjekto vadovo arba jo įgalioto pareigūno ar valstybės tarnautojo sprendimu gali būti nenagrinėjamas: [...] 3) jeigu jis grindžiamas akivaizdžiai tikrovės neatitinkančiais faktais arba jeigu jo turinys nekonkretus ir nesuprantamas ir dėl to viešojo administravimo subjektas negali tokio prašymo ar skundo išnagrinėti; 4) jeigu paaiškėja, kad tuo pačiu klausimu atsakymą yra pateikęs arba sprendimą yra priėmęs viešojo administravimo subjektas, į kurį kreiptasi, arba kitas kompetentingas viešojo administravimo subjektas ir asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą; 5) jeigu nuo skunde nurodytų pažeidimų paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai. [...] 7. Apie prašymo ar skundo nenagrinėjimą asmeniui pranešama ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo viešojo administravimo

subjekte dienos, išskyrus atvejus, kai prašyme ar skunde nenurodyta jokių asmens duomenų ryšiui palaikyti. [...].“

9.4.3. *20 straipsnis* – „2. Asmuo, dėl kurio yra pradėta administracinė procedūra, privalo sąžiningai naudotis jam suteiktomis teisėmis ir jomis nepiktnaudžiauti. Jeigu paaiškėja, kad asmuo, dėl kurio yra pradėta administracinė procedūra, piktnaudžiavo jam suteiktomis teisėmis ar veikė nesąžiningai, viešojo administravimo subjekto vadovo sprendimu administracinė procedūra gali būti nutraukta ir apie tai per 3 darbo dienas nuo administracinės procedūros nutraukimo dienos pranešama asmeniui, dėl kurio yra pradėta administracinė procedūra.“

## 10. Kiti teisės aktai

10.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintų Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių* (toliau vadinama – Prašymų nagrinėjimo taisyklės) 35 punkte nustatyta: „Atsakymai į prašymus parengiami atsižvelgiant į jo turinį: [...] 35.4. į kitus prašymus – atsakoma laisva forma arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys.

10.2. *Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse* (toliau vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

10.2.1. redakcijoje, galiojusioje iki 2020-01-01:

10.2.1.1. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas organizuoja ir vykdo valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką [...] 5.2. neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu“;

10.2.1.2. „6. Vykdam kompleksinį patikrinimą, tikrinama: 6.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis); 6.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 6.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus; 6.4. 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; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos 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 pateikimo patalpų savininkams; 6.7. 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; 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo; 6.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – ar administravimo, ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas

Nekilnojamojo turto registre, ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatatai, pateikiami kiti nustatyti duomenys apie valdytoją“;

10.2.1.3. „7. Atlikus pavyzdinių taisyklių 5.1 ar 5.2 papunkčiuose nurodytus patikrinimus, vadovaujantis pavyzdinių taisyklių priede pateikta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdine forma, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas). Jei reikia, jame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. [...] Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, akto kopija pateikiama pareiškėjui“;

10.2.2. redakcijoje, galiojančioje nuo 2020-01-01:

10.2.2.1. „12. Vykdamas planinį patikrinimą, tikrinama: 12.1. valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis); [...] 12.4. daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį; 12.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka; 12.6. informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos ir duomenų teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (internetu svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams; 12.7. metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus; 12.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu; 12.9. dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – ar administravimo, ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas Nekilnojamojo turto registre, ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatatai; 12.10. ar valdytojas taiko nustatytus tarifus (namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo), lifto naudojimo ir priežiūros, bendrojo naudojimo patalpų valymo ir kitus bendrijos narių ar patalpų savininkų nustatytus tarifus); [...]“;

10.2.2.2. „13. Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio pavyzdinė forma pateikta pavyzdinių 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. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pasirašytinai įteikiamas valdytojui, antras saugomas savivaldybės vykdomosios institucijos teisės aktų nustatyta tvarka.“

10.3. *Aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“* (toliau vadinama – Reglamentas) nustatyta:

10.3.1. „105. Šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai turi atlikti šių konkrečių statinių (jo dalių) Naudojimo priežiūrą vietoje: 105.1. ypatingųjų statinių, kurių požymiai



apibrėžti statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ [...], ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus. [...]“;

10.3.2. „106. Reglamento [...] 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: 106.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodytas Subjektas. Šiame papunktyje nurodytas sprendimas įforminamas raštu Subjekto įsakymu, potvarkiu, pavedimu ar kitu tvarkomuoju dokumentu, numatytu jo veiklos nuostatuose ar įsteigimo dokumentuose; 106.2. įvyko naudojamo statinio avarija ar yra nustatyta jos grėsmė, pastebėtos statinio deformacijos, yra prielaidų, kad stichinių nelaimių ar kitų ekstremaliųjų įvykių metu pažeisti esminiai statinio reikalavimai [...]; 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [9.11] nustatyta tvarka ir terminais“;

10.3.3. „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: [...] 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1–108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą [...]; jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) Naudotojui arba techniniam priežiūrėtojui, kitą saugoti Subjekte; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; 108.8. statinio techninės priežiūros žurnale ir prižiūrimų naudojamų statinių naudotojų sąrašė pažymėti apie atliktą statinio techninės priežiūros patikrinimą“;

10.3.4. Apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu statinio naudotoją ir statinio savininką (kai naudotojas nėra statinio savininkas).“

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

11. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (LVAT) 2019-09-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A-2073-662/2019 (LVAT nutartis) – „27. Byloje nustatyta, jog Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyrius, atlikęs pareiškėjo veiklos patikrinimą, priėmė 2017-12-22 daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų valdytojo <...> DNSB veiklos patikrinimo aktą Nr. 53-39-21, kurio 4.5 punktu nurodė **Bendrijai namo patalpų savininkams mokesčius skaičiuoti vadovaujantis CK 4.82 straipsnio 3 dalimi, nes visi mokesčiai turi būti skaičiuojami proporcingai butų ir kitų patalpų savininkų turimai daliai.** Atsakovas Patikrinimo akte taip pat konstatavo, jog iš pateiktų protokolų matyti, kad susirinkimuose priimti sprendimai dėl mokesčių skaičiavimo, išskyrus už eksploatacines išlaidas, neatitinka teisės aktų reikalavimų. 28. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo [Įstatymas] [...] 20 straipsnio 1 dalyje reglamentuota, kad bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės. To paties įstatymo ir straipsnio 2 dalyje nustatyta, jog savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui. 29. Lietuvos Respublikos aplinkos ministras 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtino 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 pavyzdines taisykles. Pagal šių taisyklių 7 punktą (2016-11-11 įsakymo Nr. D1-745 redakcija) atlikus pavyzdinių taisyklių 5.1 ar 5.2 papunkčiuose nurodytus patikrinimus, vadovaujantis pavyzdinių taisyklių priede pateikta Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo

veiklos patikrinimo akto pavyzdine forma, surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas). Jei reikia, jame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. [...] Minėtų taisyklių 8 punktą [...] numato, jog priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka pradėti administracinio nusižengimo teiseną. Analogiškos nuostatos šiuo aspektu įtvirtintos ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015-04-02 sprendimu Nr. T-163 patvirtintose Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Kauno miesto savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklėse. 30. Įstatymo nuostatos suteikia teisę savivaldybės vykdomajai institucijai ar jos įgaliotam asmeniui vykdant bendrijos valdymo organų kontrolę ir priežiūrą pradėti administracinio nusižengimo bylos teiseną. [...]. 31. Teisėjų kolegija, anksčiau aptarto teisinio reguliavimo kontekste daro išvadą, kad *skundžiamas Patikrinimo aktas (jo punktas) pareiškėjui nesukelia teisinių pasekmių ir negali būti skundžiamu aktu Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo prasme*. Nepaisant Patikrinimo akte išdėstytos imperatyvaus pobūdžio tekstinės formuluotės, įvardijamos kaip reikalavimas, ir nustatyto jo įvykdymo termino, tokio pobūdžio dokumentui trūksta teisinio privalomumo galios, todėl *jis savo esme prilygsta tik raginimui savanoriškai (geruoju) pakeisti mokesčių už bendro naudojimo patalpas skaičiavimo tvarką*. Kitaip sakant, įstatymų leidėjas tokių juridškai valdingų įgaliojimų (duoti privalomo pobūdžio reikalavimus) savivaldybėms, kaip vykdančioms bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, nėra suteikęs, t. y. savivaldybės tokiais įgaliojimais nedisponuoja. *Tokio raginimo neįvykdžius geruoju savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo, kontroliuojantis, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal Lietuvos Įstatymą jiems priskirtas funkcijas, turi teisę tai užtikrinti taikydamos administracinės prievartos priemones, t. y. inicijuoti tik administracinio nusižengimo bylos teiseną*. Taigi įstatymas nenumato jokių galimybių taikyti kitas administracinio teisinio poveikio priemones, nei pradėti administracinio nusižengimo bylos teiseną. Tai kartu reiškia, kad Patikrinimo akto pagrįstumas ir teisėtumas bus patikrintas nagrinėjant administracinio nusižengimo bylą, todėl dėl jo pradėti atskirą viešojo ginčo teiseną nėra juridinio pagrindo. [...]. 34. Kadangi pareiškėjo ginčijamas Patikrinimo aktas (jo dalis) jam nesukelia teisinių pasekmių, konstatuotina, jog jis negali būti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo prasme skųstinu aktu. [...]. Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2018-05-03 sprendimą panaikinti. Administracinę bylą pagal pareiškėjo <...> daugiabučio namo savininkų bendrijos skundą atsakovui Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl patikrinimo akto dalies panaikinimo nutraukti.“

### *Tyrimo išvados*

12. Apibendrinus Pareiškėjos skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes konstatuotina, jog skundžiamasi tuo, kad ji ne kartą kreipėsi į Savivaldybę dėl, jos nuomone, netinkamos Bendrijos veiklos, tačiau Savivaldybė netinkamai nagrinėjo jos prašymus, nes, jos nuomone, nepateikė jai konkrečių atsakymų į jos keliamus klausimus (dėl revizoriaus nebuvimo, buhalterinių ataskaitų nepateikimo, lėšų kaupimo, galimo neteisėto elektros laidų nuvedimo į butą Nr. <...>, Pareiškėjos galimo persekiojimo ir kt.; pažymos 2 ir 3 paragrafai).

13. Atsižvelgus teisinį reglamentavimą ir teismų praktiką, nurodytus pažymos 9–11 paragrafuose, konstatuotina, kad vadovaujantis:

13.1. Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 9.1 punktas) ir VAĮ įstatymo viršenybės principu (pažymos 9.4.1 papunktis) – Savivaldybė turi tik tokius įgalinimus, kurie jai (jos pareigūnams) yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, todėl Savivaldybė, gavusi Pareiškėjos prašymus, susijusius su Bendrijos valdymo organų galimai netinkama veikla, turėjo juos nagrinėti vykdydama statinių naudojimo priežiūrą Reglamente nustatyta tvarka bei butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų

valdymo organų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Priežiūros ir kontrolės taisykles;

13.2. Pavyzdinėmis taisyklėmis (pažymos 10.2.1 papunktis) ir VAI (pažymos 9.4 punktas) – Savivaldybės pareigūnai, gavę Pareiškėjos prašymus dėl galimai netinkamos Bendrijos veiklos, turėjo priimti sprendimą atlikti neplaninį Bendrijos valdymo organų veiklos patikrinimą pagal Pareiškėjos prašymo turinį arba jo neatlikti. Savivaldybei atlikus Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinį patikrinimą turėjo būti surašytas valdytojo veiklos patikrinimo aktas, kuriame turėtų būti aprašyta atitinkama Bendrijos veikla, nustačius veiklos trūkumų, turėjo būti pateiktos rekomendacijos dėl jų šalinimo (rekomendacijų vykdymas turi būti kontroliuojamas).

Pareiškėjos prašymuose nurodytos konkrečios aplinkybės bet kuriuo atveju turėjo būti patikrintos pagal Savivaldybės kompetenciją (pvz., atsižvelgus į išsamumo principo reikalavimus) arba Pareiškėjos prašymai (jų dalis) VAI nustatyta tvarka turėjo būti persiųsti nagrinėti pagal kompetenciją atitinkamai viešojo administravimo institucijai.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Savivaldybė vykdo ne visos Bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę, o tik tos veiklos, kurią jai yra paskirta kontroliuoti pagal Vietos savivaldos įstatymą bei Priežiūros ir kontrolės taisykles. Vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklėmis valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės turinį (iki 2020-01-01) sudarė kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir planuojamų tikrinti valdytojų sąrašą bei neplanuotas valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu. Savivaldybė turi teisę tikrinti valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktį nustatytiems teisės aktų reikalavimams, Namų bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimą ir lėšų kaupimo organizavimą, informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimą pagal teisės aktų reikalavimus, metinės veiklos ataskaitos rengimą ir jos pateikimą patalpų savininkams, patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimą ir kt.

Pažymėtina, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų (šiuo atveju – Bendrijos) finansinių dokumentų turinio ir atliekamų (organizuojamų) bendrojo naudojimo objektų remonto darbų kokybės kontrolė. Bendrijos, kaip ir kitų juridinių asmenų, ūkinės, finansinės veiklos valstybinę priežiūrą vykdo atitinkamos valstybinės institucijos (Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnyba, Valstybinė mokesčių inspekcija, Viešųjų pirkimų tarnyba). Bendrijos finansinės veiklos kontrolės funkcija daugiabučio namo atveju tenka butų ir kitų patalpų savininkams. Pagal CK 4.249 straipsnio 3 dalį, Bendrija privalo leisti naudos gavėjui tikrinti sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus (šiuo atveju – Bendrijos valdymo organų) veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą (pažymos 9.3.2 papunktis);

13.3. Reglamentu (pažymos 10.3 punktas) – Savivaldybės pareigūnai turėjo ne mažiau kaip vieną kartą per metus atlikti Namų naudojimo priežiūrą, apžiūrėti Namą vietoje, padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą, surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą, nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti (kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą), apie patikrinimo išvadas bei reikalavimus informuoti raštu Pareiškėją, kaip vieną iš Namų bendraturčių;

13.4. VAI (pažymos 9.4 punktas) ir Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 10.1 punktas) – Savivaldybės pareigūnai visus Pareiškėjos prašymus turėjo išnagrinėti pagal jų turinį, pateikti aiškius ir argumentuotus atsakymus, nurodydami visas prašymų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindami prašymų turinį, arba VAI nustatyta tvarka ir atvejais nenagrinėti Pareiškėjos prašymų (jų dalies, pvz. tuo atveju, jeigu paaiškėja, kad tuo pačiu klausimu atsakymą Savivaldybė jau yra pateikusi ir Pareiškėja nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio Savivaldybės atsakymo pagrįstumu), pranešdami Pareiškėjai apie prašymo (jo dalies) nenagrinėjimo priežastis.

14. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 4–8 paragrafai), konstatuotina, kad ***nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai***:

14.1. išnagrinėjo visus Pareiškėjos prašymus, pateiktus Savivaldybei, pateikė į juos atsakymus, pagal prašymų turinį (pažymos 5.2, 5.3, 5.6, 8.11 punktai), nustatyta tvarka kai kuriuos Pareiškėjos prašymus (jų dalį) atsisakė nagrinėti, nurodė Pareiškėjai prašymų (jų dalies) nenagrinėjimo priežastis (pažymos 5.2.1 papunktis, 5.3, 5.6 punktai, 8.11.3 ir 8.11.6 papunkčiai), persiuntė nagrinėti pagal kompetenciją teisėsaugos institucijoms bei kitiems viešojo administravimo subjektams (pažymos 8.4 punktas), atliko Bendrijos buhalterinės apskaitos patikrinimą (pažymos 8.5 punktas), vykdė Bendrijos veiklos priežiūrą ir kontrolę (2015 ir 2018 metais surašyti valdytojo veiklos patikrinimo aktai; apie tai informuota Pareiškėja; patikrintos Bendrijos pirmininkės išrinkimo aplinkybės, Pareiškėja informuota apie atliktus patikrinimus; pažymos 8.7 punktas ir 8.11.2 papunktis), statinių naudojimo priežiūrą (2018 metais atlikta Namų naudojimo priežiūra; pažymos 8.9 punktas), teikė Pareiškėjai teisinę pagalbą (pažymos 8.14 punktas), siūlė apsvastyti vienkartinės piniginės paramos skyrimo Pareiškėjai klausimą, seniūnijos darbuotoja lankėsi Pareiškėjos namuose, siekdama išsiaiškinti piniginės paramos Pareiškėjai poreikį (pažymos 8.11.7 ir 8.12 punktai);

14.2. ***Šio tyrimo pradžioje*** Seimo kontrolieriui atkreipus Savivaldybės pareigūnų dėmesį į kai kuriuos galimus Pareiškėjos prašymų, susijusių su Bendrijos veiklos bei statinių naudojimo priežiūra, trūkumus (pažymos 7 paragrafas), ***juos ištaisė šio tyrimo metu***, t. y.:

14.2.1. patikrino Pareiškėjos prašymuose nurodytas aplinkybes dėl „per lauko sieną išvestų laidų iš <...> į <...> butą“ (pažymos 8.6 punktas);

14.2.2. kreipėsi pagal kompetenciją į Valstybinę energetikos reguliavimo tarnybą (dėl Prašyme-1 nurodytų aplinkybių; pažymos 8.6 punktas);

14.2.3. Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta tvarka atliko Bendrijos valdymo organų veiklos kompleksinį patikrinimą (kartu ir dėl Pareiškėjos prašymuose keliamų galimų Bendrijos veiklos problemų, susijusių su Bendrijos revizoriumi, veiklos ataskaitomis, lėšų kaupimu) ir surašė Patikrinimo aktą, pateikė rekomendacijas Bendrijos pirmininkei dėl mokesčių skaičiavimo, įmokų tvirtinimo, mėnesinių sąskaitų pateikimo, susirinkimų organizavimo tvarkos ir terminų, metinių veiklos ataskaitų rengimo, ūkinių-finansinių ir ilgalaikių Namų atnaujinimo planų sudarymo, lėšų kaupimo tvarkos, revizoriaus rinkimų organizavimo ir kt. (pažymos 8.7 punktas);

14.2.4. Reglamente nustatyta tvarka atliko Namų naudojimo priežiūrą ir surašė Aktą, pateikė reikalavimus dėl Namų techninės priežiūros vykdymo ir Namų bendrojo naudojimo objektų remonto organizavimo (pažymos 8.10 punktas).

15. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad „Skundo tyrimas nutraukiamas, jeigu tyrimo metu išnyksta skundžiamos aplinkybės arba, tarpininkaujant Seimo kontrolieriui, skunde keliamos problemos išsprendžiamos gera valia [...]“.

Apibendrinus pirmiau nurodytas išvadas (pažymos 14 paragrafas) ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 3 dalimi, darytina išvada, kad ***Pareiškėjos skundo tyrimas nutrauktinas***, nes šio tyrimo metu Savivaldybės pareigūnai atsižvelgė į Seimo kontrolierės tarpininkavimo raštą dėl galimų Pareiškėjos prašymų nagrinėjimo trūkumų ir atliko pažymos 14.2 punkte nurodytus veiksmus.

16. Kartu Seimo kontrolierė atkreipia:

16.1. ***Pareiškėjos dėmesį į tai, kad:***

16.1.1. vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 18 straipsniu „Įsiteisėję teismo sprendimas, nutartis, įsakymas ar nutarimas yra privalomi valstybės ar savivaldybių institucijoms, tarnautojams ar pareigūnams, fiziniams bei juridiniams asmenims ir turi būti vykdomi visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje“. Teismai, patvirtindami Pareiškėjos skolas

Bendrijai, išnagrinęję Pareiškėjos ieškinį dėl garbės ir orumo gynimo įsiteisėjusiuose sprendimuose kartu konstatavo:

- „Bendrija iki šiol veikia, jos įsteigimas nėra pripažintas neteisėtu, kol šie duomenys viešajame registre nėra nugincyti“, „Dėl to nėra jokio pagrindo teigti, kad Bendrijos veikla neteisėta“, „Bylos duomenys patvirtina, kad Bendrijos buhalterinė apskaita tvarkoma pagal buhalterinės apskaitos reikalavimus, mokesčiai skaičiuojami pagal Bendrijos nustatytus dydžius, jokių pažeidimų nenustatyta“ (pažymos 6 paragrafas);

- „[...] bylos duomenys patvirtina, kad atsakovei siunčiamose sąskaitose buvo nurodyta privalomų mokėti mokesčių paskirtis bei jų dydis [...], o mokesčiai skaičiuojami pagal Bendrijos susirinkimuose nustatytus dydžius. Kadangi apelianė neginčijo Bendrijos sprendimų, kuriais buvo nustatyti mokesčiai, todėl sutiktina su pirmosios instancijos tesimo motyvu, kad atsakovė minėtus sprendimus privalo vykdyti ir apmokėti išlaidas proporcingai jai tenkančiais daliais“ (pažymos 8.15.1 papunktis);

- „Pirmosios instancijos teismas, išanalizavęs ir įvertinęs byloje esančių įrodymų visumą, pagrįstai sprendė, kad atsakovės [...] Bendrijos raštuose nurodyti faktai apie atsakovę ir jos veiksmus atitinka tikrovę. [...] Teisėjų kolegija sprendžia, jog Kauno apylinkės teismas teisingai vertino byloje apklaustų liudytojų parodymus, byloje surinktų rašytinių įrodymų visumą ir pagrįstai sprendė, jog dviejuose Bendrijos pirmininkės atsakymuose ieškovei ir keturiuose laiškuose ieškovės dukrai nebuvo siekta ieškovės nei pažeminti, nei pažeisti jos garbę ir orumą, juose nurodomi teiginiai apie ieškovės elgseną jokios menkinančios, žeminančios ieškovę reikšmės neturi“ (pažymos 8.15.2 papunktis);

16.1.2. vadovaujantis VAĮ, asmenų prašymai, skundai gali būti nenagrinėjami, jeigu prašymo arba skundo turinys nekonkretus ir nesuprantamas ir dėl to Savivaldybė negali tokio prašymo ar skundo išnagrinti, jeigu paaiškėja, kad tuo pačiu klausimu atsakymą Savivaldybė ar kitas kompetentingas viešojo administravimo subjektas jau yra pateikęs (ir asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu), jeigu nuo skunde nurodytų pažeidimų paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai, ir kitais atvejais;

16.1.3. VAĮ nustatyta, jog asmuo privalo sąžiningai naudotis jam suteiktomis teisėmis ir jomis nepiktnaudžiauti; jeigu paaiškėja, kad asmuo piktnaudžiavo jam suteiktomis teisėmis ar veikė nesąžiningai, Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu administracinė procedūra (skundo nagrinėjimo procedūra) gali būti nutraukta (pažymos 9.4.3 papunktis);

## 16.2. *Savivaldybės pareigūnų dėmesį į tai, kad:*

16.2.1. remiantis VAĮ principais, Pareiškėjai turėjo būti pateikta visa informacija apie šio tyrimo metu Savivaldybės atliktus papildomus veiksmus, susijusius su Pareiškėjos prašymų turiniu (pvz., Savivaldybės 2019-12-19 raštas Nr. AS-7469 galėjo būti adresuotas ir Pareiškėjai). Šiuo atveju Savivaldybės 2019-12-19 rašto esminė informacija, užbaigus Pareiškėjos skundo tyrimą, nurodyta pažymos 8 paragrafe, todėl atitinkama rekomendacija Savivaldybei neteiktina;

16.2.2. Reklamente nustatyta tvarka Aktas turėtų būti pateiktas ir Pareiškėjai (kaip Namu bendraturtei); siūlytina Pareiškėją informuoti ir apie Akte pateiktų reikalavimų vykdymo kontrolės rezultatus;

16.2.3. atsižvelgus į Bendrijos veiklos problemų aktualumą Pareiškėjai, jai teiktina informacija apie Patikrinimo akte Bendrijos pirmininkei pateiktų rekomendacijų vykdymo kontrolės rezultatus.

## SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

17. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, nusprendžia X skundo dėl Kėdainių rajono savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) tyrimą nutraukti.

**SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS**

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

18.1. informuoti Pareiškėją apie Akte pateiktų reikalavimų vykdymo kontrolės rezultatus (kartu pateikiant jai ir Akto kopiją) bei apie Patikrinimo akte Bendrijos pirmininkei pateiktų rekomendacijų vykdymo kontrolės rezultatus (Seimo kontrolierei pateikti Savivaldybės rašto Pareiškėjai kopiją);

18.2. imtis priemonių, kad ateityje, Savivaldybei atlikus papildomus veiksmus, susijusius su išnagrinėto Savivaldybėje asmens prašymo (-ų) turiniu, apie juos informuoti suinteresuotą asmenį.

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

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė