



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

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

2022 m. kovo 29 d. Nr. 4D-2022/2-1  
Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigoje gautas X (toliau vadinama – Pareiškėjas) skundas (toliau vadinama – Skundas) dėl Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), galimai netinkamai vykdant X namo (toliau vadinama ir – Namas) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus – uždarnosios akcinės bendrovės „Gargždų būstas“ (toliau vadinama ir – Administratorius) veiklos kontrolę, nagrinėjant skundus, vykdant statinių naudojimo priežiūrą.

Pareiškėjas pateikė papildomus skundus dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo).

2. Skunde ir papildomuose skunduose rašoma:

2.1. „Patikrinimas [Administratoriaus] truko tol, kol aš paskambinau į Savivaldybę paklausti, kiek dar mėnesių truks patikrinimas. Patikrinimo akte cituojamas apžiūros aktas taip, tarsi jis būtų surašytas kompetentingo eksperto. Deja, aktą melagingais teiginiais bei panaudojus gyventojų pinigus visiškai nereikalingai kanalų video apžiūrai atliko viso labo ypatingo statinio statybos vadovo atestatą turintis X. Patikrinimą atlikusi X nekompetentinga nei patikrinti aktą surašiusiųjų kompetencijos, nei atestatų paskirties, nei atlikti pačio patikrinimo“ (šios ir kitų citatų kalba bei skyryba netaisyta).

2.2. „2021 m. gegužės 28 d. balsavimo protokolas buvo skirtas apgauti namo [Namas] gyventojus ir dar kartą atlikti tą pačią nesąmonę (kaip ir 2020 m. spalio 13 d.) – kanalų video apžiūrą. T. y. išplauti Namo gyventojų sukauptus pinigus, jei jie nesuprasdami kam tai reikalinga, prabalsuos UŽ. Jei balsuos NE, reiškia problemos įsirengusiems gartraukius nėra. Bet gartraukiai pajungti pažeidžiant įstatymus! Ir jie blokuoja trauką iš mano buto! Ir kanalai skirti natūraliai ventiliacijai!“

2.3. „Savivaldybei 2021 m. lapkričio 24 d. persiunčiau iš Valstybinės statybos inspekcijos [Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, toliau vadinama – ir Inspekcija] gautus išaiškinimus dėl natūralios ventiliacijos kanalų naudojimo. Trumpai – kanalai skirti natūraliai ventiliacijai ir taip suprojektuotuose, iki 2005 m. namuose negali būti naudojami priverstinei ventiliacijai. Ir joks balsavimas nesuteikia teisės pažeisti Namo projekte nurodytų techninių sąlygų. Daugiabučių gyvenamųjų namų naudojimo bei administratorių priežiūrą vykdo savivaldybė, todėl dėl būtų naudojimo pažeidžiant Statybos įstatyme ir kituose įstatymuose nustatytus reikalavimus administracinių nusižengimų teiseną pradeda, administracinių nusižengimų tyrimą atlieka ir administracinių nusižengimų protokolus surašo savivaldybių administracijos (ANK 359 straipsnis). Savivaldybė per metus nepadarė nieko – tik persiuntinėja Administratoriaus „ekspertų“ apžiūros aktus ir juos priima kaip galiojančius ir nešališkai surašytus.“

2.4. „2021 m. rugsėjo 4 d. (ne rugpjūčio) Administratoriaus inžinierė [*pavardė žinoma*] po mano eilinio pranešimo, kad X buto virtuvėje vėl įjungtas nelegaliai sumontuotas gartraukis ir galimai dar vienas ventiliatorius sumontuotas vonioje surašė tokį aktą: „Apsilankius (apie 13.30 val.) bute Nr. X, pabendraurus su buto gyventojais, apžiūrėjus virtuvės, dušo, san. mazgo patalpas jokių pašalinių kvapų nepajutau. Po pokalbio, nusileidau aukštu žemiau, prie X buto savininko durų-butų savininkas durų neatidarė. Vėl (apie 14.00 val.) sugrįžus prie jo buto durų, nebuvau įleista (nors viduje girdėjosi barnių garsai). IŠVADA: skundai apie pašalinių kvapų sklidimą jo gyvenamajame bute yra pramanyti, neatitinka tikrovės. Dėl ko ir nenorėjo įsileisti į savo buto valdą. REKOMENDACIJA: buto Nr. X savininkui Pareiškėjui išsakyti nuomonę šiuo konkrečiu atveju ir pasiūlyti nekonfliktuoti su kaimynais. Į jo tokio pobūdžio pasakymus daugiau nereaguoti, nes tai neatitinka tikrovės“. Ką galiu pasakyti? Ne uostyti kaimynų butą kviečiau Administratoriaus darbuotoją, o atjungti savavališkai neteisėtai pajungtų prietaisų nuo Administratoriaus prižiūrimų techninių įrenginių (šiuo atveju nuo bendro naudojimo natūralios ventiliacijos kanalų). Bet [*pavardė žinoma*] apuostė kaimynų butą ir surašė, kad skundas melagingas, kvapų nėra, į butą kažkas jos neįsileido, nors pažeidimas, kaip ji nepajėgi suprasti, yra ne mano, o X bute. Ir nutarė „Į jo tokio pobūdžio pasakymus daugiau nereaguoti, nes tai neatitinka tikrovės“. T. y. aš moku jiems mokesčius, bet jie tenkina savo remiamų laiptinės komendantų užsakymus. Ir jų pažeidimų nemato, o į mano skundus daugiau nereaguos, nes jie melagingi?“

2.5. „Bet Savivaldybė nesugeba to pamatyti. Nenori, nes yra suinteresuotų asmenų to nedaryti. 2021 rugpjūčio 26 d. mano pateikti garso įrašai, kur bandžiau išsiaiškinti rūpimus klausimus su [*pavardė žinoma*]. Kažkokie X nusišnekėjimai komentuojant esmę. Administratorius privalo pateikti Namų gyventojams (visiems) paaiškinimus žodžiu, laišku, el. laišku ar kita forma. Nekelti ragelio ar neleisti baigti pokalbio būdinga iš aplinkinių rajonų surinktiems Administratoriaus „inžinieriams-ekspertams“. Jokio įspėjimo ar nurodymo administratoriui. Todėl ir toliau su [*pavardė žinoma*] bendravimas neįmanomas. Skambinau ne vieną kartą. Neatsiliepia arba „aš dabar vežu vaiką“ ir numeta ragelį. Kartais 2–3 valandas nepavyksta prisiskambinti [Administratoriaus darbuotojai]. Savivaldybė nesprendžia problemų įstatymų numatytais būdais. Jie atrašinėja tai, ko paprašo Administratorius tam, kad vilkintų sprendimą ir problemos niekada neišspręstų.“

2.6. Pareiškėjas 2022-02-22 el. laišku Seimo kontrolierę informavo, kad Savivaldybės „administracijos direktorius ir kiti administracijos darbuotojai man yra nepasiekiami, į mano raštus ar telefonu pateikiamus prašymus nereaguoja arba atsako į laišką, bet ne į laiške pateiktus klausimus ar prašymus“, ir pateikė susirašinėjimo su administracijos direktoriaus sekretore (Pareiškėjo teigimu) laišką.

X (toliau vadinama – Specialistė) el. laišku administracijos direktoriui 2022-02-01 rašė: „2022-01-31 d. telefonu kreipėsi Pareiškėjas, dėl Namų administratoriaus techninės priežiūros tarifų padidinimo ir mano, kad galimai yra slepiami balsavimo rezultatai nes jie nėra išskabinti informacinėje lentoje bei nėra suteikiama galimybė susipažinti su jais, todėl prašo padėti Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Direktorius tarpininkauti suteikiant minėtam piliečiui informaciją dėl balsavimo rezultatų iš UAB Gargždų būstas“.

Pareiškėjas Specialistei papildomai el. laišku 2022-02-04 rašė: „Be to, dar prašiau išskabinti Namų laiptinių skelbimo lentoj visų laiptinių įgaliotinių kontaktinius telefonus. Ir prašiau suderinti laiką telefoniniam pokalbiui su administracijos direktoriumi (priminsiu, kad skambučio galimybę direktoriui derinam nuo 2021 m. gruodžio mėnesio).“

### 3. Pareiškėjas prašo:

„1. Įpareigoti Savivaldybę atjungti X namo X bt. bei X bt. gartraukius bei kitus minėtų butų ventiliatorius nuo natūralios ventiliacijos kanalų, paskiriant baudą pagal statybos inspekcijos nurodytą ANK 359 straipsnį.“

„2. Įpareigoti Savivaldybę tinkamai ir nešališkai atlikti Administratoriaus priežiūrą ir kontrolę, kaip nurodyta Daugiabučių administravimo pavyzdiniuose nuostatuose.“

„3. įpareigoti Savivaldybę išaiškinti Administratoriaus darbuotojams prievoles pagal Daugiabučių administravimo pavyzdinių nuostatų 7.3 punktą: „7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo.“

„4. įpareigoti Savivaldybę paskirti oficialų įspėjimą Administratoriaus darbuotojai [pavardė žinoma] dėl atsisakymo pateikti paaiškinimus ir atsakyti į mano klausimus 2021 rugpjūčio 26 d. Įspėjimo pagrindas – mano pateikti 2021-08-26 garso įrašai bei administravimo nuostatų 7.3 punktas.“

## TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Seimo kontrolierė, siekdama išsiaiškinti Pareiškėjo nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją (Inspekcija), prašydama pateikti paaiškinimus dėl Skundo teiginių bei atsakyti į klausimus.

### *Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės*

5. Savivaldybė Seimo kontrolierę informavo, pateikė dokumentus bei paaiškinimus, iš kurių nustatyta:

5.1. „Savivaldybės atliktas neplaninis Administratoriaus veiklos patikrinimas vyko laikantis Klaipėdos rajono savivaldybės butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T11-163, [...] taisyklių 21 punkte nustatyto neplaninio patikrinimo termino – ne ilgiau kaip tris mėnesius. Neplaninio patikrinimo akte cituojamas 2021-10-13 patikrinimo aktas Nr. X (toliau – Aktas) surašytas Administratoriaus statinių priežiūros inžinierių, [...]. Pažymėtina, kad teisės aktai nesuteikia Savivaldybės administracijos specialistams vertinti ar tikrinti Aktą surašiusiųjų asmenų kompetencijos ar atestatų paskirties.“

5.2. „2021-04-21 buvo gautas Pareiškėjo skundas, kuriame asmuo skundžiasi, kad Administratorius nekokybiškai atliko ventiliacijos angų diagnostiką. 2021-04-26 Savivaldybė kreipėsi į Administratorių reikalaudama, suderinus su Namu X laiptinės gyventojais, besinaudojančiais ventiliacinių kanalų sistema, iki **2021-06-30 atlikti nepriklausomą statinio inžinerinės sistemos patikrinimo ekspertizę**. Gavus išvadą organizuoti defektų šalinimą bei pateikti Savivaldybės administracijai. Administratoriui atlikus butų ir kitų patalpų savininkų apklausą su balsavimu dėl bendrojo naudojimo objekto ventiliacinių kanalų sistemos valymo ir vaizdinio patikrinimo, savininkai nematė poreikio ir nesutiko su tokios paslaugos įsigijimu, todėl darbai nebuvo atliekami.“

5.3. „2021-11-24 buvo gautas Pareiškėjo prašymas nubausti X buto savininkę. 2021-12-10 Savivaldybės administracija informavo, kad Administratorius 2020-10-13 atliko ventiliacinės angos patikrinimą ir patikrinimo metu pažeidimų nenustatė. Atitinkamai Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Vakarų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamentas pagal kompetenciją net nenagrinėjo gartraukio, įrengto X bute, teisėtumo ir tai nurodyta tyrimo išvadoje. Atsižvelgdama į tai, Klaipėdos rajono savivaldybės administracija neturi teisinio pagrindo nubausti ar įpareigoti atjungti prietaisus Namu X buto savininkės. Taip pat

informavome, kad Pareiškėjas gali atlikti nepriklausomą statinio inžinerinės sistemos patikrinimo ekspertizę, – gavus papildomą informaciją apie galimus pažeidimus ir tai patvirtinančią eksperto išvadą Savivaldybės administracijoje prašymas dėl nuobaudos skyrimo bei įpareigojimo atjungti prietaisus būtų svarstomas iš naujo.“

5.4. „Savivaldybė neturi įgaliojimų kontroliuoti butų savininkų, įskaitant Pareiškėjo ir Administratoriaus telefoninių pokalbių trukmės ir kokybės. Pareiškėjas yra ne kartą informuotas, kad Savivaldybė pagal savo kompetenciją atlieka bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarime „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai) Nr. 603 nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūra ir kontrolę. [...] Atkreipiame dėmesį, kad Savivaldybės specialistai iš Pareiškėjo gauna telefoninių skambučių, taip pat – nurodymų atlikti vienokius ar kitokius veiksmus Administratoriaus atžvilgiu (pvz., liepti Administratoriaus direktorei nedelsiant perskambinti Pareiškėjui ir panašaus pobūdžio reikalavimai). Kadangi telefoninių nusiskundimų ar kitokių Pareiškėjo nurodymų specialistai įvykdyti negali, nuolat primename Pareiškėjui apie galimybę kreiptis į Savivaldybę pateikiant raštu išdėstytus ir suformuluotus klausimus / prašymus / skundus.“

5.5. „Pareiškėjas kvapais savo bute skundžiasi nuo 2008 m. Administratoriaus patikrinimai atlikti 2008 m. rugsėjo 9 d., 2009 m. sausio 20 d. ir 2020 m. spalio 13 d., Savivaldybės patikrinimas atliktas 2009 m. liepos 31 d. Visų patikrinimų metu pažeidimų nenustatyta.“

5.6. „Administratoriaus teigimu, Namų projektas nėra išlikęs, todėl nėra galimybės patikrinti, ar pagal Namų projektą galimas gartraukių ir kitų įrenginių prijungimas prie natūralios ventiliacijos kanalų. Inspekcijos Vakarų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamentas pagal kompetenciją nenagrinėjo gartraukio, įrengto X bute, teisėtumo ir tai nurodyta tyrimo išvadoje.“

5.7. „Administratoriaus veiklos neplaninis patikrinimas buvo atliktas atsižvelgiant į Pareiškėjo 2021 m. rugpjūčio 26 d. elektroniniu laišku pateiktą prašymą Savivaldybei ir į 2021 m. rugsėjo 1 d. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus (toliau – Kontrolierius) raštą Nr. 4D-2021/2-1104/3D-2096 „Tarpininkavimas sprendžiant skundo problemą“ [...]. Atsižvelgiant į tai, 2021-09-08 Savivaldybės direktoriaus įsakymu Nr. AV-2571 „Dėl neplaninio bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos patikrinimo“ buvo priimtas sprendimas pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos, susijusios su skunde keliamą problema, patikrinimą.“

**5.8. „Savivaldybės specialistai nebuvo Pareiškėjo nurodomuose butuose patikrinti aplinkybes dėl galimai neteisėtai prijungtų įrenginių, nes nepasikeitė faktinės aplinkybės.“**

5.9. „Iš pateiktos išvados neįmanoma nustatyti (nėra informacijos), ar 2021-08-04 specialistė tuo pačiu tikrino, ar teisėtai ir kokie įrenginiai yra prijungti prie natūralios ventiliacijos kanalo Namų bute Nr. X. Savivaldybė nekontroliuoja, kokias funkcijas Administratorius paveda atlikti savo darbuotojams. Administratorius, kaip privatus juridinis asmuo (ir darbdavys), pats nustato, kokias funkcijas turi atlikti jo darbuotojai. Todėl Savivaldybė neturi informacijos, kokios funkcijos konkrečiai Administratoriaus statinių priežiūros specialistei yra nustatytos.“

5.10. „Administratoriaus specialistės išvada ir rekomendacija į neplaninio patikrinimo aktą buvo įrašyta kaip papildoma informacija, ji nebuvo vertinama kaip pagrindinis kriterijus nustatant, jog Administratorius ėmėsi būtinų priemonių sprendžiant problemą, susijusią su Namų bendra natūralios ventiliacijos sistema. Savivaldybės specialistai nevažiavo į vietą patikrinti faktinių aplinkybių, nes apie 2021-08-04 Pareiškėjo skambutį ir apie Administratoriaus specialistės išvadą informaciją gavo neplaninio patikrinimo metu, 2021-09-16.“

5.11. „Išvada, jog „Administratorius ėmėsi būtinų priemonių sprendžiant problemą, susijusią su Namų bendra natūralios ventiliacijos sistema“ ,parašyta remiantis kitais Administratoriaus veiksmais. Pagrindinis kriterijus, nustatant, kad Administratorius imasi būtinų priemonių sprendžiant šiame rašte minimą problemą, yra Administratoriaus 2021-10-13 patikrinimo akto Nr. X išvada: „Patikrinimo metu nustatyta, kad „patikrinus X buto virtuvės ventiliacijos angą diagnostine kamera, leidžiant kamerą nuo stogo vertikaliai, užfiksuota, kad X buto virtuvės

kanalas yra vientisas, priklausantis tik jam, be kliūčių, šiukšlių ir naudojamas atskirai, o jokių išeinančių į kitus butus nėra. Bute pridėjus ranką prie atidaryto kanalo grotelių jaučiasi oro srauto judėjimas, kanalas veiksmingas ir atlieka savo natūralaus vėdinimo funkciją.“

5.12. Iš Skundo tyrimui pateiktų dokumentų nustatyta:

5.12.1. Pareiškėjas Savivaldybei rašė: „Su Namu Administratoriaus vadove susisiekti telefonu yra neįmanoma. [...]. Prašau įpareigoti Administratoriaus vadovę viešai savo internetiniame puslapyje paskirti laiką ir dieną, kad administruojamų namų gyventojai galėtų pabendrauti su vadove telefonu arba gyvai.“

Savivaldybė atsakė „Administracija neturi įgaliojimų teikti Administratoriaus vadovei Jūsų minimus įpareigojimus, nes minėta bendrovė yra privatus juridinis asmuo ir gyventojų aptarnavimo tvarką nusistato ir organizuoja savarankiškai. [...] rekomenduojame išreikšti savo pasiūlymus [...] išsiųsti paštu ar bendrovės elektroninio pašto adresu“;

5.12.2. 2021-04-20 prašymu Pareiškėjas kreipėsi į Savivaldybę: „pakartotinai prašau įpareigoti Administratorių atjungti bute Nr. X virtuvės gartraukį nuo natūralios ventiliacijos kanalo. [...]“

Savivaldybė Administratoriui pavedė: „suderinus su Namu X laiptinės gyventojais iki 2021-06-30 atlikti nepriklausomą statinio inžinierinės sistemos patikrinimo ekspertizę. Gavus išvadą organizuoti defektų šalinimą bei pateikti Savivaldybei“;

5.12.3. Savivaldybė atliko neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą ir 2021-11-18 surašė patikrinimo aktą Nr. TP19-28. Neplaninio patikrinimo metu tikrinta: „ar Administratorius imasi būtinų priemonių sprendžiant problemą Name dėl X bute galimai neteisėtai prie bendros natūralios ventiliacijos sistemos prijungto gartraukio bei ventiliacijos vonioje; ar Administratorius tinkamai ir laiku atsako pareiškėjui ir kitiems butų savininkams.“ Pateikta išvada, kad „Administratorius ėmėsi būtinų priemonių sprendžiant problemą, susijusią su Namu bendra ventiliacijos sistema.“ Taip pat Akte nurodoma, jog „teigti, kad Administratorius neteikia atsakymų į Pareiškėjo paklausimus nėra pagrindo“;

5.12.4. Administratoriaus surašytas 2020-10-13 patikrinimo aktas Nr. X: „Objektas –Namas. Aplinkybės, priežastis: patikrinus X buto virtuvės ventiliacijos angą diagnostine kamera, leidžiant kamerą nuo stogo vertikaliai, užfiksuota, kad X buto virtuvės kanalas yra vientisas, priklausantis tik jam, be kliūčių, šiukšlių ir naudojamas atskirai, o jokių angų išeinančių į kitus butus nėra. Bute pridėjus ranką prie atidaryto kanalo grotelių jaučiasi judėjimas, kanalas veiksmingas ir atlieka savo natūralaus vėdinimo funkciją“;

5.12.5. Administratorius el. laišku 2020-12-03 atsakė Pareiškėjui dėl 2020-10-13 atlikto patikrinimo, pateikė patikrinimo aktą (kopiją) ir nuotraukas bei paaiškino, kad „Jūs kaip ir **Namo X buto** savininkas turite teisę užsakyti nepriklausomą ekspertizę“;

5.12.6. Pareiškėjas 2020-12-21 el. laišku, adresuotu Administratoriui, pareikalavo, kad „X buto savininkė būtų įpareigota atsijungti savo garų surinkėją nuo natūralios ventiliacijos kanalo [...]“;

5.12.7. Administratoriaus el. laiškas Pareiškėjui: „Informuoju, kad gavus Jūsų prašymą apie nepriklausomos ekspertizės organizavimą, administratorius pradės tokio eksperto pirkimo procedūrą (bus ieškomas ekspertas apklausos būdu, pateikiantis mažiausią kainą), jei šis prašymas bus 50+1 procentas gyventojų 9apie tai gali liudyti gyventojų parašai ant prašymų), tai šios ekspertizės išlaidos bus dalinamos tarp visų gyventojų, priešingu atveju, finansinė našta teks prašymo autoriui. Tai būtų kvalifikuotas ekspertas, dėl kurio išvados bei kompetencijos Jums, tikėtina, nebeliks abejonių“;

5.12.8. Administratorius organizavo balsavimą raštu. Klausimai: „A - sutinku užsakyti ventiliacijos valymo ir video patikros paslaugą. Paslauga perkant apklausos būdu už mažiausią kainą ir proporcingai lėšas paskirstyti pirmos laiptinės gyventojams pagal turtinį vienetą. B - nesutinku su šios paslaugos užsakymu. Jokių nusiskundimų dėl ventiliacijos traukos ar kvapų neturiu.“

6. Inspekcija Seimo kontrolierę informavo, pateikė dokumentus bei paaiškinimus, iš kurių nustatyta:

6.1. „Pagal Nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR) duomenis žemės sklype, adresu X, yra įregistruotas baigtas statyti ypatingosios kategorijos daugiabutis gyvenamasis namas, statybos pabaiga – 1975 metai, baigtumas – 100 proc. [...]“

6.2. „Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas) 8 punktu, užbaigus statinio statybą prasideda jo naudojimas ir priežiūra, ir tęsiasi iki statinio naudojimo pabaigos (statinio išregistravimo NTR dienos) arba iki statinio griovimo darbų pradžios. Reglamento 12 punkte nustatyti pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai, tarp kurių „12.1. siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektu, statybos bei eksploataavimo normų“.“

6.3. „Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Įstatymas) 49 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad statinių (išskyrus energetikos objektų, susisiekimo komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių, taip pat hidrotechnikos statinių Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose) **naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos**. Įstatymo 49 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad statinių naudojimo priežiūrą atliekantys viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. Statinių naudojimo priežiūra vykdoma vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo nuostatomis, statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka yra savarankiškoji (Konstitucijos ir įstatymų nustatyta (priskirta) savivaldybių funkcija ir suprantama kaip viešojo administravimo subjekto atliekama kontrolė, kurios tikslas - nustatyti, ar statinio naudotojo organizuojama statinio techninė priežiūra atitinka Statybos ir kitų įstatymų, kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus. Savivaldybės pagal Administracinių nusižengimų kodekso 360 straipsnio nuostatas turi teisę bausti statinio naudotojus ir (ar) statinio techninį prižiūrėtoją už statinio naudotojo pareigų nevykdymą ir statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimą.“

6.4. „Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros įgyvendinimo tvarka reglamentuota Reglamento VII skyriuje. Daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (šiuo atveju – Namo administratorius), paskirdamas techninį prižiūrėtoją. Kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį. Valdytojas ir techninis prižiūrėtojas, vadovaudamiesi Reglamente nurodytais teisės aktais, Reglamento IV skyriuje nurodytais bendraisiais statinių priežiūros reikalavimais, vykdo organizacines ir technines priemones tinkamai namo būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą namo naudojimo trukmę (turi atlikti periodines ir specializuotas pastato apžiūras, vykdyti organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, jam tenka pareiga užtikrinti naudojamo pastato atitiktį esminiams reikalavimams). Kadangi vienas iš statinių techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždavinių – **siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektu**, – **tai statinio techninio prižiūrėtojo pareiga yra nustatyti atvejus, kai statinio naudojimo metu pažeidžiami projekto sprendiniai**.“

6.5. „Įstatymo 2 straipsnio 46 dalyje nurodyta, kad savavališka statyba – statinio ar jo dalies statyba neturint galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba jį turint, bet pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius.

Pagal Reglamento 108 punkto nuostatas Priežiūros vykdytojas, t. y. subjektas atliekantis statinio naudojimo priežiūrą, tikrindamas naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo patikrinti, ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai. Informuojame, kad nagrinėjamu atveju Inspekcija nėra gavusi Klaipėdos r. savivaldybės administracijos informacijos, kad Name atliekami savavališki darbai.“

6.6. „Remiantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 2 straipsnio 90 dalimi, statybos darbai – darbai, atliekami statant (montuojant, tiesiant) naują, rekonstruojant, remontuojant ar griauinant esamą statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo). Statybos darbai skirstomi į bendruosius (žemės darbai, statybinių konstrukcijų statybos ir montavimo darbai) ir specialiuosius (kiti statybos darbai). Specialiųjų darbų rūšys nustatomos normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose.

*Pagal statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ I priede nurodytą statybos darbų skirstymą, vėdinimo, oro kondicionavimo inžinerinių sistemų įrengimas priskiriamas prie specialiųjų statybos darbų. O pagal šio reglamento 12.11 papunkčio nuostatas, statybos darbai, susiję su statinio bendrųjų, atskirųjų, vartotojo inžinerinių sistemų įrengimu, keitimu, šalinimu, priskirtini statinio paprastajam remontui.*

*Vadovaujantis nurodytu teisiniu reglamentavimu pastato vėdinimo sistemos įrenginių (pvz., ventiliatorių) įrengimo ir prijungimo prie ventiliacijos kanalų darbai, kai nepertvarkomos statinio laikinės konstrukcijos, priskirtini paprastajam remontui.*“

6.7. „Statybos techninio reglamento STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 74 punkte nurodyta, kad statinio bendroji ir (ar) dalinė ekspertizė gali būti atliekama statytojo ar statinio naudotojo pageidavimu. Šiuo atveju statinio naudotojas parengia ekspertizės užduotį ir pateikia ekspertizės rangovui visus ekspertizei atlikti reikalingus duomenis ir dokumentus. Vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 74 punktu, siūlome Namu butų savininkams kreiptis į atestuotus ekspertus ir užsakyti statinio ekspertizę, kurios metu būtų nustatyti galimi pažeidimai, susiję su Namu vėdinimo sistemos atliktais darbais.“

6.8. „Nagrinėjamu atveju Namas yra daugiabutis, tačiau paprastojo remonto darbams, nekeičiant Namu išvaizdos, atlikti statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas. Jeigu atliekami statybos darbai nepriskiriami statinio kapitaliniam remontui, tai neprivaloma rengti ir statinio projekto.“

6.9. „Inspekcija yra gavusi Pareiškėjo 2021-07-18 (reg. Nr. 3D -2262), 2021-11-24 (reg. Nr. 3D -3736) skundus dėl ant Namu [...] stogo įrengto ventiliacinės šachtos skardinio kaminėlio ir yra priėmusi sprendimą 2022-01-06 Nr. 2D-336 nenagrinėti jo skundų, nurodydama, kad, vadovaudamasi Asmenų prašymų, skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Aplinkos ministerijos taisyklių 29.1, 29.3 punktais ir Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 11 straipsnio 3 dalies 5 punktu, 2021-07-18 skundo dėl galimai neteisėtai daugiabučio gyvenamojo namo, [...] atliktų paprastojo remonto darbų, įrengiant kaminėlį, nenagrinės, nes nuo skunde nurodytų galimų pažeidimų paaiškėjimo pareiškėjui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai. Taip pat sprendime nurodyta, kad viešojo administravimo subjekto priimti sprendimai nepanaikina Pareiškėjo teisės ginti savo galbūt pažeidžiamas ar pažeistas teises vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.“

6.10. Iš Skundo tyrimui pateiktų dokumentų nustatyta:

6.10.1. Pareiškėjas 2021-10-21 el. laišku kreipėsi į Inspekciją, prašydamas atsakyti: „1. Ar galimas toks savavališkas gartraukio prisijungimas į natūralios ventiliacijos kanalą? Jei galima tik daugumai laiptinės gyventojų sutikus, tai pasijungus keliems butams, butuose be gartraukio traukos nebeliks visai ir bus pastoviai pučiamas į patalpas išmetamas gartraukių oras. 2. Ar galima balsavimo būdu atimti iš buto savininko teisę naudotis natūraliai ventiliacijai suprojektuoto ir priduroto namo natūralios ventiliacijos sistema?“

6.10.2. Inspekcija 2021-10-22 el. laišku pateikė nuomonę: „Dėl 1 kl. Manome, kad natūralios ventiliacijos kanalą galima naudoti tik natūraliai ventiliacijai. Dėl 2 kl. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma [...]. Manome, jeigu natūralios ventiliacijos kanalai nurodyti Bendrojo naudojimo objektų apraše,

sprendimai dėl jų naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma“;

6.10.3. Inspekcija 2021-10-27 el. laišku (atsakymas į Pareiškėjo 2021-10-27 el. paklausimą) pateikė nuomonę: „jeigu projektuotojas nuspręs, kad natūralios ventiliacijos kanalus pritaikyti mechaninei ventiliacijai turi būti atliekami statybos darbai (paprastasis remontas arba kapitalinis remontas), dėl kurių nepasikeis Namų išvaizda, į savivaldybę dėl statybą leidžiančio dokumento kreiptis nereikia, tačiau kapitalinio remonto atveju privaloma kreiptis į projektuotojus parengti kapitalinio remonto projektą ir į ekspertizės įmonę atlikti kapitalinio remonto projekto ekspertizę. Jeigu projektuotojas nuspręs, kad statybos darbų atlikti nereikia – statybą leidžiančio dokumento poreikio ir projekto parengimo klausimai neaktualūs.“

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

#### **7. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai**

7.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje (VSĮ)* nustatyta, kad vienos iš savarankiškujų savivaldybės funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...] 42) [...] savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.“

7.2. *Civiliniame kodekse (CK)* nustatyta:

7.2.1. *1.136 straipsnio 2 dalis* – „[...] civilinės teisės ir pareigos atsiranda: 1) iš šio kodekso ir kitų įstatymų numatytų sutarčių ir kitokių sandorių, taip pat, nors įstatymų ir nenumatytų, bet jiems neprieštarujančių sandorių; [...] 5) dėl žalos padarymo, taip pat dėl nepagrįsto praturtėjimo ar turto gavimo; [...]“;

7.2.2. *1.138 straipsnis* – „Civilines teises įstatymų nustatyta tvarka gina teismas [...]“;

7.2.3. *4.83 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...] šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė atlieka savivaldybės. [...]“;

7.2.4. *4.85 straipsnis* – „1. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. [...] 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas“;

7.2.5. *4.249 straipsnis* – „Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.“

7.3. *Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnyje* nustatyta: „1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje.“

7.4. *Vyriausybės 2015-08-26 nutarimu Nr. 93 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* (Prašymų nagrinėjimo taisyklės; aktuali redakcija, galiojanti nuo 2017-11-23) nustatyta: „35. Atsakymai parengiami atsižvelgiant į prašymo turinį: [...]. 37. Į skundus atsakoma laikantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme nustatytos tvarkos.“

7.5. *Vyriausybės 2015-08-26 nutarimu Nr. 93 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2021-12-07) (Prašymų nagrinėjimo taisyklės) nustatyta: „29. Prašymai ir skundai gali būti nenagrinėjami Viešojo administravimo įstatymo 11 straipsnio 3 ir 4 dalyse nurodytais atvejais, taip

pat kituose įstatymuose nustatytais pagrindais. [...] 35. Prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais nustatytą kompetenciją. [...]. 45. Į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį: [...].“

7.6. *Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose* (Administravimo nuostatai) reglamentuota:

7.6.1. „3. Pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant“;

7.6.2. „7. Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais; [...]; 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo.“

7.7. *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* (Priežiūros ir kontrolės taisyklės) (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2020-01-01) nustatyta:

„12. Vykdamas planinį patikrinimą, tikrinama: [...]; 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 (interneto svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams; [...]. 13. **Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio pavyzdinė forma pateikta pavyzdinių taisyklių priede.** [...]. 15. Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. 16. Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu. [...]. 21. Neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Į neplaninio patikrinimo laiką neįskaičiuojamas laikotarpis, per kurį valdytojas vėlavo pateikti paaiškinimus ir prašomus pateikti dokumentus.“

7.8. *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“* (Reglamentas; aktuali nuo 2021-03-03 galiojanti redakcija) nustatyta: „10.3. **bendrojo naudojimo objektų valdytojas** – daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų įsteigta bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius, valdantys bendrojo naudojimo objektus; [...]; 10.24. **statinio naudojimo priežiūros vykdytojai** (toliau – Priežiūros

vykdytojai) – Statybos įstatyme [9.5] išvardytų viešojo administravimo subjektų, vykdančių statinių naudojimo priežiūrą, įgalioti pareigūnai (specialistai), atliekantys statinių techninės priežiūros kontrolę; [...]. 11. Statinio priežiūros tikslas – užtikrinti Statybos įstatyme bei statybos techniniuose dokumentuose nustatytus statinių esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai. 12. Pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai yra šie: 12.1. siekti, kad statiniai ir jų konstrukcijos būtų naudojami nepažeidžiant projektų, statybos bei eksploataavimo normų; [...]; 12.5. siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai. [...]. 102. **Naudojimo priežiūrą atlieka šie Subjektai:** [...]; **savivaldybių administracijos – gyvenamųjų namų ir kitų statinių;** [...]; 105. Šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai turi atlikti šių konkrečių statinių (jo dalių) Naudojimo priežiūrą vietoje: [...]; 105.3. kitų, 105.1 ir 105.2 papunkčiuose nenurodytų statinių, – priklausomai nuo turimų duomenų ar (ir) informacijos apie statinio techninę būklę ir įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų laikymąsi naudojant šį statinį. 106. Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkretaus statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: 106.1. tokį sprendimą priėmė pats šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodytas Subjektas. Šiame papunktyje nurodytas sprendimas įforminamas raštu Subjekto įsakymu, potvarkiu, pavedimu ar kitu tvarkomuoju dokumentu, numatytu jo veiklos nuostatuose ar įsteigimo dokumentuose; [...]; 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka ir terminais. [...]. 108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...]; 108.2. patikrinti: [...]; 108.2.3. ar atliekamos statinio periodinės ir specialiosios apžiūros; [...]; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: [...]; 108.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų [9.5], jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; 108.4.3. ar statinį naudojant laikomasi statinio projekte numatytų reikalavimų; [...]; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas); jo 1 egzempliorių įteikti (nusiųsti) Naudotojui arba techniniam prižiūrėtojui, kitą saugoti Subjekte; 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą; [...].“

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

#### **8. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo (KT) 2004-12-13 nutarimas:**

8.1. „Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad savivaldybės pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai. Savivaldybių savarankiškumas ir veiklos laisvė pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją – konstituciniai principai (2002-12-24 nutarimas). Konstitucijos nuostata, kad savivaldybės pagal Konstitucijos bei įstatymų apibrėžtą kompetenciją veikia laisvai ir savarankiškai, vertintina kaip šių vietos bendruomenių dalyvavimo valdant šias teritorijas garantija (KT 2001-06-28, 2002-12-24 nutarimai). Kartu pažymėtina, jog Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad savivaldybės veikia laisvai ir savarankiškai, negalima atsieti nuo toje pačioje dalyje įtvirtintos nuostatos, kad **savivaldybių veikimo laisvė ir savarankiškumas yra saistomi Konstitucijoje bei įstatymuose apibrėžtos jų kompetencijos** (KT 2000-06-13, 2002-12-24 nutarimai).

Pagal Konstituciją negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo būtų paneigiama galimybė savivaldybėms įgyvendinti savo kompetenciją, tiesiogiai įtvirtintą Konstitucijoje. Jeigu Konstitucijoje **ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos.** [...] Tačiau pabrėžtina, kad ir tos funkcijos, kurios priklauso išimtinai savivaldybėms, yra reglamentuojamos įstatymais. Nė viena iš šių funkcijų nereiškia, kad savivaldybės atitinkamoje srityje yra absoliučiai savarankiškos (KT 2002-12-24 nutarimas).“

8.2. „Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad neatsiejami teisinės valstybės principo elementai yra teisėtų lūkesčių apsauga, teisinis tikrumas ir teisinis saugumas. Konstituciniai teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio tikrumo, teisinio saugumo principai suponuoja valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, **apsaugoti asmenų teises, gerbti teisėtus interesus ir teisėtus lūkesčius** (Konstitucinio Teismo 2001-07-12, 2002-11-05, 2003-04-04, 2003-03-17, 2008-12-24 nutarimai, 2010-04-20 sprendimas).“

8.3. KT 2004-12-13 nutarime byloje Nr. 51/01-26/02-19/03-22/03-26/03-27/03 konstatavo:  
„[...] Valstybės tarnyba turi veikti paklusdama tik Konstitucijai ir teisei. Kiekviena valstybės ar savivaldybės institucija, per kurią vykdomos valstybės funkcijos, **kiekvienas valstybės tarnautojas turi paisyti teisėtumo reikalavimų. Valstybės tarnautojai turi nepiktnaudžiauti** jiems nustatytomis galiomis, **nepažeisti teisės aktų reikalavimų**. Konstitucinis Teismas 2000-06-30 nutarime konstatavo, kad valstybės institucijos, pareigūnai turi saugoti, ginti žmogaus teises ir laisves; **ypač svarbu, kad, vykdydami jiems patikėtas funkcijas, jie patys nepažeistų žmogaus teisių ir laisvių** [...].

[...] Konstitucinis Teismas 2004-07-01 nutarime ir 2004-11-05 išvadoje konstatavo, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas **atsakingo valdymo principas**. Valdžios atsakomybė visuomenei – teisinės valstybės principas, kuris įtvirtintas Konstitucijoje nustačius, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms [...] taip pat **teisės aktuose reglamentavus asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo procedūrą** ir kt. (Konstitucinio Teismo 1999-05-11 nutarimas, 2004-11-05 išvada) [...].“

#### 9. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (LVAT) formuojama praktika:

9.1. 2009-04-09 sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>556</sup>-476/2009 – „Viešojo administravimo subjektų veiksmai turi būti aiškūs, nedviprasmiški. [...]“;

9.2. 2012-03-01 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>502</sup>-1605/2012) – „[...] Lietuvos Respublikos Konstitucija įtvirtina atsakingo valdymo (gero administravimo) principą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999-05-11, 2004-12-13 nutarimai, 2004-11-05 išvada). Vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005-05-31 nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-655/2005). [...] kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.)“;

9.3. 2013-03-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013 – „Priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo (ar kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikiama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje įtvirtinto, atkartojamo ir VAĮ, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms“;

9.4. 2016-02-22 nutartis administracinėje byloje Nr. A-1150-520/2016 – „[...] atsakovas savo kompetencijos ribose įvykdė pareigą ir pateikė pareiškėjui tinkamą atsakymą, o tai, kad pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatų. [...]“;

9.5. 2014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet koku būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatytu būdu. Tačiau tai nereiškia, kad VAĮ, kitų šiam ginčui aktualių teisės aktų taikymo požiūriu atsakovas privalo veikti taip, kaip to prašo besikreipiantys į juos asmenys [...]“.

### *Tyrimo išvados*

10. Apibendrinus Pareiškėjo skunde nurodytas aplinkybes, konstatuotina, kad jis skundžiasi tuo, jog Savivaldybės pareigūnai nuo 2008 metų netinkamai atliko Administratoriaus, kaip Namų bendrojo naudojimo objektų valdytojo, veiklos kontrolę pagal jo prašymų turinį (pvz., dėl galimai neteisėtai kai kuriuose butuose įrengtų gartraukių, informacijos teikimo / neteikimo butų savininkams ir kt.), nevykdė statinio (Namų) naudojimo priežiūros.

11. Atsižvelgus į nustatytas aplinkybes bei teisinį reglamentavimą, pažymėtina:

11.1. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, priežiūrą, išlaikymą reglamentuoja Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniai. Šio kodekso 4.82 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namų bendrojo naudojimo patalpos, pagrindinės namų konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė-techninė ir kitokia įranga. Pagal šio straipsnio 3 dalį, savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. Šio straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

Bendrojo naudojimo objektų valdytojas (savivaldybės paskirtas administratorius) administruoja bendrojo naudojimo objektus, vykdo su bendrąja nuosavybe susijusius savininkų priimtus sprendimus, atstovaudamas savininkų interesams. Administratorius atsako už dokumentacijos, susijusios su namų bendrosiomis reikmėmis, rengimą, pildymą ir saugojimą.

Administratorius privalo imtis priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė, jei ją kelia netinkama namų bendrojo naudojimo objektų būklė; teikti savininkams išsamius paaiškinimus visais bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros klausimais. Administratorius veikia vadovaudamasis Daugiabučio namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais. Savivaldybei nustatyta funkcija vykdyti valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, pagal Administracinių nusižengimų kodekso (ANK) 349 straipsnio nuostatas bausti už nustatytų funkcijų ir pareigų nevykdymą ar netinkamą vykdymą.

11.2. *Nagrinėjamu atveju:*

11.2.1. vadovaudamiesi Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio nuostatomis, Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje (pvz., dėl pareigūnų laiku nepriimtų sprendimų, kuriuos pagal įstatymą jie įgalioti priimti, dėl informacijos asmenims apie jų teises, priimtų sprendimų apskundimo tvarką nesuteikimo, dėl pagal kompetenciją pareiškėjams pateiktų neišsamių paaiškinimų ir pan.).

Seimo kontrolieriai savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymu, kitais teisės aktais, veikia pagal Seimo kontrolierių veiklos principus, iš kurių vienas yra teisėtumo, ir neturi teisės veikti jų kompetencijai nepriskirtais klausimais, viršyti suteiktus įgaliojimus ir tirti skundus, kuriuos tirti priskirta kitoms valstybės institucijoms. Tyrimo metu Seimo kontrolierė pagal jai suteiktą kompetenciją vertino skundžiamas faktines aplinkybes ir surinktus įrodymus tik teisės taikymo aspektu. Pažymėtina, jog Seimo kontrolierė neturi įgaliojimų tirti ir vertinti skundžiamos institucijos (įstaigos, pareigūno) veiklos tikslingumo, sprendimų bei Pareiškėjo Skunde nurodytų aplinkybių techniniu, inžineriniu, finansiniu ar kitokiu aspektu, reikalaujančiu tam tikros srities specialiujų žinių.

Pažymėtina, kad Administratorius nėra viešojo administravimo institucija arba įstaiga, o jo darbuotojai – pareigūnai, kurie atitiktų Seimo kontrolierių įstatyme pateiktą pareigūno sąvoką ir kurių veiklos tyrimas būtų priskirtas Seimo kontrolieriaus kompetencijai. Seimo kontrolieriui pagal kompetenciją nepriskirta vertinti jų veiksmų teisėtumą ir pagrįstumą;

11.2.2. nustatyta, kad Pareiškėjas jau nuo 2008 metų informuoja Administratorių ir

Savivaldybę dėl galimai neteisėtai kituose Namu butuose prie natūralios ventiliacijos kanalų prijungtų gartraukių ir kitų buitinių ventiliacijos įrenginių, kas galimai išderino visą Namu ventiliacijos sistemą;

11.2.3. VSĮ ir Priežiūros ir kontrolės taisyklėse nustatyta, kad Savivaldybės veikla turi būti grindžiama savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo, veiklos skaidrumo principų reikalavimais, Savivaldybė privalo vykdyti Savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (tarp jų, ir Administratoriaus) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas Priežiūros ir kontrolės taisykles. Savivaldybė turi teisę (o esant tam tikroms aplinkybėms, pvz., esant asmens skundai, pranešimui dėl konkrečių, teisės aktų reikalavimų galimai neatitinkančių, valdytojo veiksmų, neveikimo, **Savivaldybė turi pareigą tikrinti Administratoriaus veiklą.**

Kaip nustatyta tyrimo metu, Savivaldybė atliko Administratoriaus veiklos patikrinimą dėl Administratoriaus veiksmų sprendžiant gartraukių prijungimo prie natūralios ventiliacijos kanalų klausimą ir dėl to, ar Administratorius tinkamai teikia informaciją butų savininkams (Pareiškėjui), surašė aktą, tačiau šis patikrinimas nelaikytinas tinkamu:

1) kritikuotina *Savivaldybės išvada, kad „Administratorius ėmėsi visų būtinų priemonių, susijusių su Namu bendra ventiliacijos sistema“*, nes, kaip nurodoma akte, Administratorius atliko ventiliacijos kanalų tikrinimus diagnostine kamera, organizavo Namu butų savininkų balsavimą dėl ventiliacijos valymo ir video patikros paslaugos užsakymo, atliko patikrinimus dėl galimai netinkamų kvapų Pareiškėjo bute ir kita. Savivaldybė iš esmės nesiaiškino priežasčių:

- kodėl nuo 2008 metų Administratorius iš esmės neišsiaiškino, ar gartraukių arba kitų ventiliacijos įrenginių prijungimas prie Namu natūralios ventiliacijos kanalų yra galimas pagal Namu projektą, galiojančius teisės aktus. Inspekcija pateikė nuomonę (Pareiškėjas teigia, kad Savivaldybei pateikė Inspekcijos paaiškinimus), kad „natūralios ventiliacijos kanalą galima naudoti tik natūraliai ventiliacijai“ ir kad tai gali nuspręsti projektuotojas (pažymos 6.10 punktas). Nėra aišku, ar Savivaldybė svarstė Inspekcijos pateiktą nuomonę ar ne. Paaiškinama tik tai, jog Inspekcija nenagrinėjo Pareiškėjo skundų. Nuo 2008 metų konkrečiai nei Administratorius, nei Savivaldybė motyvuotai (remiantis specialistų išvadomis) neatsakė, ar mechaninės ventiliacijos (gartraukių, kitų ventiliacijos įrenginių) iš butų prijungimas prie Namu natūralios ventiliacijos kanalų galimas / negalimas;

- kodėl Administratorius nesiėmė priemonių surasti Namu projektą (Savivaldybė apsiribojo Administratoriaus paaiškinimu, kad Namu projekto nėra);

- kodėl Administratorius nesiaiškino, kas vis dėlto įrengė ant stogo kaminą su stogeliu (Pareiškėjo teigimu, stogelį montavo Administratoriaus specialistai). Savivaldybė vėl apsiribojo Administratoriaus paaiškinimu, kad nėra žinoma, kas įrengė kaminėlį su stogeliu;

- kodėl Administratorius tikrina galimai netinkamų kvapų buvimą Pareiškėjo bute (Pareiškėjas visuomet kėlė klausimą dėl galimai neteisėtai prijungtų gartraukių kituose butuose, o ne dėl kvapų), moka pinigus už natūralios ventiliacijos kanalų valymą, apžiūrą diagnostine kamera, bet nesiima priemonių išsiaiškinti (pasitelkus tos srities ekspertus-specialistus, projektuotojus) mechaninės ventiliacijos prijungimo prie natūralios ventiliacijos kanalo galimybes, t. y. natūralios ventiliacijos kanalų paskirties;

- kodėl Administratorius organizavo Namu butų savininkų balsavimą raštu dėl ventiliacijos valymo ir video patikros, o ne dėl „nepriklausomos statinio inžinierinės sistemos patikrinimo ekspertizės“, kaip nurodė Administratoriui pats Savivaldybės administracijos direktorius (pažymos 5.2, 5.12.2 punktai). Pažymėtina tai, kad yra nekorektiška įtraukti į balsavimą teiginį „Jokių nusiskundimų dėl ventiliacijos traukos ar kvapų neturiu“; dėl kokių priežasčių nėra teiginio – „turiu nusiskundimų dėl ventiliacijos traukos ar kvapų“;

- kuo vadovaujantis Administratorius Pareiškėjui praneša, kad, gavus jo prašymą dėl nepriklausomos ekspertizės organizavimo, pradės tokio eksperto pirkimo procedūrą (pažymos 5.12.7 punktas) ir kad už tai Pareiškėjas turės susimokėti (jeigu kiti butų savininkai nesutiks

mokėti). Nejaugi nepriklausomą ekspertizę galima organizuoti tik per Administratorių, o Pareiškėjas arba ir kiti butų savininkai negali patys to padaryti;

2) kritikuotina Savivaldybės išvada „*Teigti, kad Administratorius neteikia atsakymų į Pareiškėjo paklausimus nėra pagrindo.*“ Kaip nustatyta, Savivaldybė ir šiuo klausimu apsiribojo Administratoriaus pateiktu 2021-09-16 paaiškinimu Nr. 21-37-284:

- nėra aišku, kaip Savivaldybė nustatė, kad Administratorius teikia atsakymus į Pareiškėjo prašymus, jeigu nėra aišku, į kokius Pareiškėjo prašymus Administratorius atsako (nėra datų). Iš Savivaldybės pateiktų dokumentų (Administratoriaus atsakymų) kopijų turinio nėra aišku, į kokius Pareiškėjo laiškus yra atsakyta, į kokius neatsakyta;

- patikrinimo akte cituojami Administratoriaus paaiškinimai, o ne Savivaldybės atlikto dokumentų (Pareiškėjo prašymų ir atsakymų) patikrinimo pastebėjimai, išvados;

- Savivaldybė, kaip nustatyta, netgi nesiaiškino, dėl kokių priežasčių Pareiškėjas kelia tą patį klausimą (dėl gartraukių galimai neteisėto prijungimo prie natūralios ventiliacijos kanalo; dėl gartraukių atjungimo), nes galbūt Administratorius netinkamai atsakė, nesiėmė jokių priemonių; ir vėl apsiribojo Administratoriaus paaiškinimu.

Patikrinimo išvados paremtos tik Administratoriaus pateikto paaiškinimo citatomis, o ne pateiktų dokumentų, informacijos (pvz.: ir dėl nepateikto atsakymo į 2021-08-08 Pareiškėjo paklausimą) Savivaldybės pareigūnų įvertinimu;

11.2.4. daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas – Namo administratorius. Vienas iš statinio techninio prižiūrėtojo uždavinių – siekti, kad statiniai būtų naudojami nepažeidžiant projektų ir nustatyti atvejus, kai statiniai naudojami pažeidžiant projekto sprendinius.

Vadovaujantis VSĮ ir Reglamento nuostatomis, ***savivaldybės atlieka statinių naudojimo priežiūrą, kurios tikslas nustatyti, ar statinio naudotojo organizuojama statinio techninė priežiūra atitinka teisės aktų reikalavimus.***

Nustatyta, kad Savivaldybė nebuvo nuvykusi į vietą, statinio (Namo) naudojimo priežiūros neatliko, t. y. jai priskirtos funkcijos neatliko (pažymos 5.8 punktas). Kritikuotinas paaiškinimas, kad „*Savivaldybės specialistai nebuvo Pareiškėjo nurodomuose butuose patikrinti aplinkybės dėl galimai neteisėtai prijungtų įrenginių, nes nepasikeitė faktinės aplinkybės.*“ Pažymėtina, kad Pareiškėjo skunduose nurodomuose butuose faktinės aplinkybės tikrai nepasikeitė, nes Administratorius net nebandė aiškintis, ar mechaninės priemonės galėjo būti prijungtos prie natūralios ventiliacijos kanalo, neieškojo Namo projekto, nesikonsultavo su šios srities specialistais ir kita, o Savivaldybė nesiėmė priemonių šiai problemai spręsti;

11.2.5. kritikuotinas Savivaldybės atsakymas Pareiškėjui: „Administracija neturi įgaliojimų teikti Administratoriaus vadovei Jūsų minimus įpareigojimus, nes minėta bendrovė yra privatus juridinis asmuo ir gyventojų aptarnavimo tvarką nusistato ir organizuoja savarankiškai.“ Pažymėtina, kad Savivaldybės funkcija – atlikti administratorių veiklos planinį ar neplaninį patikrinimą (pagal pareiškėjų skundus). Vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.6 punktu (pažymos 7.7 punktas), tikrinama „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 (interneto svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams.***“ Savivaldybė, vykdydama jai priskirtas funkcijas, turi tikrinti / kontroliuoti ir prireikus, gali teikti įpareigojimus Administratoriui ne tik nustatyti tinkamą gyventojų konsultavimo, informacijos teikimo tvarką, bet ir tinkamai ją įgyvendinti. Nustačiusi pažeidimus, Savivaldybė privalo Administratoriui teikti reikalavimus tuos pažeidimus ištaisyti, be kita ko, ir savo interneto svetainę sutvarkyti taip, kad joje būtų nurodomi telefonų numeriai bei galimai laikas, kada butų savininkai konsultuojami Administratoriaus specialistų ir netgi vadovo. Pažymėtina tai, kad Administratorius Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas privalo atlikti sąžiningai ir tik naudodamas gavėjo interesus.

LVAT savo nutarimuose ne kartą pažymėjo, kad, priimant sprendimą dėl konkretaus

prašymo (ar kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikiama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje – įtvirtinto, atkartojamo ir VAĮ, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms. Viešojo administravimo subjektas (nagrinėjamu atveju – Savivaldybė), bet koku būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatyto būdu;

11.2.6. Pareiškėjas papildomai Seimo kontrolierę informavo, kad Savivaldybės administracija nereaguoja į jo raštus arba telefonu pateiktus prašymus, niekaip nesuderina, kada Pareiškėjas galėtų paskambinti administracijos direktoriui (pažymos 2.6 punktą). Šiuo klausimu teiktina Savivaldybės administracijos direktoriui rekomendacija išsiaiškinti ir suderinti laiką.

KT nutarimuose yra pasisakęs, jog Konstitucijos 120 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad savivaldybės veikia laisvai ir savarankiškai, negalima atsieti nuo toje pačioje dalyje įtvirtintos nuostatos, kad savivaldybių veikimo laisvė ir savarankiškumas yra saistomi Konstitucijoje bei įstatymuose apibrėžtos jų kompetencijos. Jeigu Konstitucijoje *ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos*. Pažymėtina ir tai, kad Savivaldybė savo veikloje privalo vadovautis VSĮ nustatytais principais: *veiklos skaidrumo*, reiškiančio, kad Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma; *reagavimo į savivaldybės gyventojų nuomonę*, reiškiančio, kad Savivaldybės gyventojai ar jų atstovai turi teisę susipažinti su savivaldybės institucijų sprendimų projektais ir priimtais sprendimais, gauti viešus ir motyvuotus atsakymus į pareikštą nuomonę apie savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų ar atskirų valstybės tarnautojų darbą.

12. KT 2000-12-21 nutarime yra pažymėjęs, kad „Daugiabučiame name kiekvienam savininkui nuosavybės teise priklauso konkrečios gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos, o namo bendrojo naudojimo patalpos, bendrojo naudojimo inžinerinė įranga, bendrojo naudojimo namo konstrukcijos priklauso visiems namo savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise [...]. Nuosavybės teisė – viena pamatinių žmogaus teisių. Jos įgyvendinimas suponuoja tam tikras savininko pareigas. Nuosavybė įpareigoja. Šia nuostata išreiškiama nuosavybės socialinė funkcija. ***Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, todėl tokie santykiai turi būti reguliuojami nustatant įvairius bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo būdus.***“

Savivaldybė, vykdydama priskirtas funkcijas, privalo veikti laikydamasi VAĮ nustatyto atsakomybės už priimtus sprendimus principo, kuris reiškia, kad viešojo administravimo subjektas, vykdydamas administracinį reglamentavimą ar priimdamas administracinius sprendimus, turi prisiimti atsakomybę už administracinio reglamentavimo ar priimtų administracinių sprendimų sukeltus padarinius.

13. LVAT 2012-03-01 nutartyje (administracinė byla Nr. A<sup>502</sup>-1605/2012), be kita ko, akcentuota:

„Lietuvos Respublikos Konstitucija įtvirtina atsakingo valdymo (gero administravimo) principą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. gegužės 11 d., 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimai, 2004 m. lapkričio 5 d. išvada). Vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (LVAT 2005 m. gegužės 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>10</sup>-655/2005). Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] 1 straipsnyje, apibrėžiančiame aptariamo įstatymo paskirtį, nustatyta, jog šis įstatymas sudaro prielaidas įgyvendinti Lietuvos Respublikos Konstitucijos nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms; nustato viešojo administravimo principus, viešojo administravimo sritis, viešojo administravimo subjektų sistemą ir administracinės procedūros organizavimo pagrindus; garantuoja asmenų teisę apskusti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar

administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų, skundų ir pranešimų nagrinėjimą; įtvirtina kitas asmenų ir viešojo administravimo subjektų teises ir pareigas viešojo administravimo srityje. Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnyje nurodyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, efektyvumo, subsidarumo ir kitais šioje įstatymo normoje išvardytais principais. Tai reiškia, jog kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei *gero administravimo, atsakingo valdymo* principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.).“

Atsižvelgdama į tai, Seimo kontrolierė pabrėžia, jog viešojo administravimo institucijų (įskaitant ir Savivaldybės administraciją) veikla turi būti organizuojama taip, kad asmenims (pareiškėjams), besikreipiantiems į šias institucijas, nekiltų pagrįstų abejonių dėl institucijos nešališkumo ir objektyvumo.

Pažymėtina, jog „Administracinių teisinių santykių, susiklostančių tarp privačių asmenų ir valdžios institucijų, ypatumai lemia, kad privatus asmuo juose yra silpnesnioji pusė. Tokia teisinė asmens padėtis lemia, kad santykiyje su viešąja administracija kilus neaiškumams, teisė aiškintina jo naudai, siekiant subalansuoti nelygias šalių pozicijas bei garantuoti asmens, kaip silpnesnės šalies, apsaugą. Iš to valstybės institucijoms, įstaigoms, pareigūnams ir kitiems atitinkamus įgaliojimus turintiems asmenims kyla pareiga vadovautis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme įtvirtintais gero viešojo administravimo, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia principais. [...]. Valdžios institucijos, siekdamos įgyvendinti gero viešojo administravimo principą, užtikrinti žmogaus teisių ir laisvių bei privataus asmens, kaip silpnesnės santykio su viešąja administracija šalies, apsaugą, privalo bet kurioje situacijoje vadovautis fundamentaliais protingumo, teisingumo, sąžiningumo principais, o sprendimų priėmimo metu atsižvelgti į susiklosčiusių faktinių aplinkybių visumą (LVAT 2014 m. kovo 4 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-385/2014, 2017 m. balandžio 10 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-322-552/2017).“

Seimo kontrolierė taip pat pažymi, kad savo veikloje, be kita ko, vadovaujasi nešališkumo, teisingumo, proporcingumo principais. Taigi, vertindama asmenų skundus, Seimo kontrolierė privalo atsižvelgti ne tik į viešojo administravimo subjektų, bet ir į pareiškėjų veiksmus, t. y., į tai, ar pareiškėjai, įgyvendindami savo teises kreiptis į viešojo administravimo subjektus, sąžiningai naudojami jiems suteiktomis teisėmis ir jomis nepiktnaudžiauja.

Tyrimo metu Seimo kontrolierė nustatė, kad Pareiškėjas gana dažnai skundais (el. paštu, telefonu) kreipiasi į Administratorių, Savivaldybę dėl galimų jo teisių pažeidimų, teikia reikalavimus (pateikta informacija, kad ne visada korektiškais žodžiais; Seimo kontrolierės patarėja taip pat informavo, kad Pareiškėjas yra skambinęs keletą kartų dėl skundo, pokalbių metu vartojo nekorektiškus, įžeidžiančius žodžius Savivaldybės pareigūnų, Administratoriaus darbuotojų atžvilgiu).

Pabrėžtina, kad tokiu atveju Savivaldybės pareigūnams (Administratoriui) galimai sudėtinga kas kartą pateikti Pareiškėjui konkrečius, išsamius atsakymus. Vis dėlto akcentuotina, jog šią konfliktinę situaciją, kuri tęsiasi nuo 2008 metų, sukūrė Savivaldybė, Administratorius savo neveikimu, iš esmės neieškant sprendimo būdų, taigi šios aplinkybės nepaneigia Savivaldybės pareigos, vykdamas jos kompetencijai priskirtas funkcijas, laikytis teisės aktuose įtvirtintos tvarkos bei imtis konkrečių priemonių spręsti problemą.

14. KT yra konstatavęs, kad „valstybės institucijos, pareigūnai turi saugoti, ginti žmogaus teises ir laisves; ypač svarbu, kad, vykdydami jiems patikėtas funkcijas, jie patys nepažeistų žmogaus teisių ir laisvių“.

Apibendrinus pateiktas išvadas, šioje tyrimo dalyje konstatuotina, kad Savivaldybė nesiėmė aktyvių veiksmų ir netinkamai vykdė Administratoriaus veiklos kontrolę, neatliko

tinkamos statinio (Namo) naudojimo priežiūros, pagal kompetenciją pati nespėdė, neįpareigojo Administratorių spręsti Pareiškėjo nurodomą problemą. Taigi, Savivaldybės veikla vykdančią VSĮ savivaldybėms priskirtas funkcijas (bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūrą ir kontrolę, statinių naudojimo priežiūrą) buvo netinkama. Skundas pripažintinas pagrįstu.

15. Atkreiptinas Pareiškėjo dėmesys į tai, kad:

15.1. vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 straipsnio 1 dalimi, kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas.

Kasacinis teismas yra išaiškinęs (LAT nutartys: 2009 m. vasario 2 d., Nr. 3K-3-25/2009, 2009 m. birželio 8 d., Nr. 3K-3-252/2009):

„Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 straipsnyje įtvirtintos asmens teisės kreiptis į teismą įgyvendinimo procesinė tvarka ir sąlygos yra nustatytos specialiuosiuose įstatymuose, ir tam, kad ši teisė būtų įgyvendinta tinkamai, šios tvarkos būtina laikytis. Konstitucines nuostatas konkretizuoja ir detalizuoja civiliniai, baudžiamieji ir administraciniai (tiek procesiniai, tiek tam tikru aspektu ir materialiniai) įstatymai, konkrečiai civiliniame procese – CPK 5 straipsnio 1 dalis. Pagal šią proceso teisės normą teisę į teisminę gynybą turi asmuo, kurio teisė ar įstatymų saugomas interesas yra pažeistas ar ginčijami. Joje numatyta ne bet kurio, o suinteresuoto asmens teisė kreiptis į teismą. Be to, pagal šią teisės normą suinteresuotas asmuo turi teisę kreiptis į teismą ne bet kokia, o būtent įstatymų nustatyta tvarka. Šia blanketine teisės norma įstatymų leidėjas įtvirtino galimybę suinteresuotų asmenų teisę kreiptis į teismą reglamentuoti ir kitais įstatymais (CPK 1 straipsnio 2 dalis). Pagal CPK 2 ir 5 straipsnius teisminė gynyba taikoma tiems asmenims, kurie įrodo, kad jų teisės ir teisėti interesai pažeidžiami.“

Civilinio kodekso (CK) 6.271 str. numatyta valstybės institucijų atsakomybė už sukeltą žalą: „1. Žalą, atsiradusią dėl valstybės valdžios institucijų neteisėtų aktų, privalo atlyginti valstybė iš valstybės biudžeto nepaisydama konkretaus valstybės tarnautojo ar kito valstybės valdžios institucijos darbuotojo kaltės“. Tokio pobūdžio ginčus dėl žalos sprendžia administraciniai teismai Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka (ANK 17 straipsnio 1 dalies 3 punktas).

15.2. Seimo kontrolieriai nenagrinėja ginčų tarp asmens ir savivaldybės, valstybės institucijos, įstaigos. Pareiškėjas Savivaldybės pareigūnų veiksmus arba neveikimą, susijusius su informacijos teikimu / neteikimu, administracinių sprendimų priėmimu / nepriėmimu, turi teisę apskusti Lietuvos administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka, jeigu įžvelgia, kad tokia Savivaldybės pareigūnų veikla / neveikimas galimai pažeidė tam tikrą Pareiškėjo teisę ar įstatymų saugomą interesą. Administraciniai teismai sprendžia, ar viešojo administravimo subjekto veikla atitinka jo tikslus, ginčus dėl žalos atlyginimo.

15.3. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriai (ombudsmenai) yra specifinis, nepriklausomas nuo kitų valstybės ir savivaldybių institucijų, institutas, skirtas ginti žmogaus teisę į gerą viešąjį administravimą. Seimo kontrolierius yra laikomas tarpininku tarp valdžios įstaigos ir žmogaus, nepriimančiu griežto pobūdžio privalomų sprendimų, siekiančiu gerinti viešąjį administravimą ir žmogaus teisių padėtį šalyje ir nėra įgaliotas atlikti viešąjį administravimą (priimti administracinius sprendimus, kontroliuoti įstatymų ir administracinių sprendimų įgyvendinimą, administruoti viešųjų paslaugų teikimą) ir / arba vykdyti teisingumą. Konstitucinis Teismas 2004 m. gruodžio 13 d. nutarime išaiškino, kad Seimo kontrolieriai pagal Konstitucijos 5 straipsnio 1 dalį nėra priskiriami nei įstatymų leidžiamajai, nei vykdomajai, nei teisminei valdžiai. Taigi, Seimo kontrolierė neteikia įpareigojamojo pobūdžio reikalavimų.

## **SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS**

16. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia

X skundą dėl Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu.

### SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

17. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14, 17 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė *Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriui rekomenduoja* atkreipti dėmesį į pateiktas išvadas bei:

1 7.1. vykdant VSĮ priskirtas funkcijas:

17.1.1. tinkamai, vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, atlikti Administratoriaus veiklos patikrinimą (dėl Pareiškėjo keliamų problemų – netinkamai teikiamos informacijos, nesprendžiamos problemos dėl galimai neteisėtai prijungtų gartraukių prie natūralios ventiliacijos kanalų bei kitus klausimus), nustačius pažeidimus teikti Administratoriui reikalavimus, kontroliuoti jų įvykdymą; nustačius Administratoriaus veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimus, už kuriuos Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksas numato administracinę atsakomybę, pradėti administracinio nusižengimo teiseną;

17.1.2. tinkamai, teisės aktuose nustatyta tvarka, atlikti statinio (Namo) naudojimo priežiūrą, siekiant nustatyti, ar statinys, jo konstrukcijos, bendrosios Namo inžinerinės sistemos naudojami nepažeidžiant projekto sprendinių (dėl mechaninės ventiliacijos įrenginių prijungimo prie natūralios ventiliacijos kanalo); nustačius pažeidimus, teikti reikalavimus, kontroliuoti jų įvykdymą;

17.2. iš esmės spręsti / imtis konkrečių priemonių Pareiškėjo keliamą problemą dėl galimai neteisėtai kai kuriuose Namo butuose įrengtų ventiliacijos įrenginių ir prijungtų prie Namo natūralios ventiliacijos kanalo; priimti motyvuotą (pagrįstą specialistų išvada) sprendimą, ar mechaninės ventiliacijos (gartraukių, kitų ventiliacijos įrenginių) pajungimas iš butų prie Namo natūralios ventiliacijos kanalų galimas / negalimas; ar gartraukių ir kitų įrenginių įrengimas nesutrikdo / neblogina kitų butų, kuriuose tokie įrenginiai neįrengti, natūralios ventiliacijos tinkamo veikimo;

17.3. organizuoti susitikimą su Pareiškėju, siekiant išsiaiškinti problemas, susijusias su Administratoriaus, Savivaldybės pareigūnų veikla (neveikimu), funkcijų vykdymu (nevykdymu), nuo 2008 metų sprendžiamų ir neišspręstų Namo ventiliacijos klausimų; informacijos, konsultacijų teikimo butų savininkams;

17.4. informuoti Seimo kontrolierę, kokių administracinių priemonių imtasi asmenų aptarnavimui Klaipėdos rajono savivaldybės administracijoje gerinti.

Prašytume apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus Seimo kontrolierių ir Pareiškėją informuoti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, t. y., **ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.**

Seimo kontrolierė



Milda Vainiutė