



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2024 m. kovo 1 d. Nr. 21RE1- (AG1-28/11-2024)
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedanti iš Komisijos narių Lionelos Gelmanienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja), Edvardo Juciaus ir Karines Zavgorodnajos, sekretoriaujant Jurgitai Daučiūnaitei, dalyvaujant pareiškėjui N. A. ir jo atstovei V. A., pareiškėjams A. A. ir A. Ar., viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka (naudojant vaizdo konferencijų platformą „Microsoft Teams“) išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjų N. A., A. A., R. L., V. B., D. D., P. Ž. A., A. Ar., S. G. skundą dėl atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2024-01-15 rašto Nr. 53-5-17 „Dėl (duomenys neskelbtini)“ dalies panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus, trečiasis suinteresuotas asmuo Civinity namai Kaunas, UAB.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėjai kreipėsi į Komisiją su skundu, kuriuo prašo:

1. Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau – atsakovė ir KMSA) Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus (toliau – ir Skyrius) 2024-01-15 rašto Nr. 53-5-17 „Dėl (duomenys neskelbtini)“ dalį, kurioje nurodyta:

„<...> – administratorius, atlikdamas šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus, vadovavosi Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p. reikalavimais:

Nuostatų 3 p. nustatyta, jog pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimtus sprendimus ir pavedimus. Nuostatuose yra nustatytos administratoriaus pareigos, teisės, atsakomybė. Nuostatų 4.3 p. nurodyta, kad administratorius, vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą. Nuostatų 7.7 p. nustatyta, kad administratorius privalo, jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė.

LR aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Statybos reglamentas) 11 p. nurodyta, jog statinio priežiūros tikslas – užtikrinti Statybos įstatymo bei statybos techninių dokumentų nustatytus statinių esminius reikalavimus per visą statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, maksimaliai sumažinti avarijų tikimybę, grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai. Statybos reglamento 33 p. nustatyta, kad statinio techninis prižiūrėtojas, atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio

naudojimo trukmę. Organizacinės priemonės yra nuolatiniai statinio stebėjimai, periodinės ir specializuotos apžiūros, statinio tyrimai, energetiniai auditai, ekspertizės. Statybos reglamento 96 p. nustatyta, kad valdytojas pagal namo būklės vertinimo išvadą, užtikrindamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir/ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus. Statybos reglamento 97 p. numatyta, kad nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus valdytojas numato metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane.

Statinių naudotojai privalo normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios 2011-03-09 Europos parlamento ir tarybos reglamente (ES) Nr. 305/2011 (toliau – Reglamente (ES) Nr. 305/2011) nustatytus esminius statinių reikalavimus. Reglamento (ES) Nr. 305/2011 1 priedo Esminiai statinių reikalavimai 3 p. nustatyta, kad statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad viso jų būvio ciklo metu, juos statant, naudojant ir griauinant nekiltų jokie pavojaus darbuotojų, gyventojų ar kaimynų higienai arba sveikatai ir saugai. Reglamento (ES) Nr. 305/2011 1 priedo Esminiai statinių reikalavimai 4 p. numatyta, kad statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad jais naudojantis arba juos eksploatuojant nekiltų nepriimtinos nelaimingų atsitikimų ar žalos pavojaus, pvz., paslydimo, kritimo, susidūrimo, nudegimo, žūties dėl elektros srovės, sužalojimo dėl sprogimo ir įsilaužimų.

LR CK 4.82 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė - techninė ir kitokia įranga, šio straipsnio 3 punkte nustatyta, kad 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, šio straipsnio 4 punkte nurodyta, kad butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamas namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Į šias lėšas negali būti nukreiptas išieškojimas pagal atskiro buto ir kitų patalpų savininko prievoles. Šio straipsnio 7 dalyje numatyta, 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. LR CK 4.83 straipsnio 3 punktas nustato, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti.

LR daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 str. 15 d. nurodyta, kad pastato bendrojo naudojimo objektai yra bendrosios pastato konstrukcijos, bendrosios pastato inžinerinės sistemos, pastato bendrojo naudojimo patalpos ir kitos pastato dalys, vietiniai inžineriniai tinklai, bendrojo naudojimo žemės sklypas. Šilumos punktas priskiriamas bendrosioms pastato inžinerinėms sistemoms.

LR CK 4.239 str. 1 d. nustatyta, kad paprastojo turto administravimo metu, administratorius turi atlikti visus veiksmus, būtinus turtui išsaugoti arba jo naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti.

Šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbai – t. y. darbai, kurių nepašalinus gresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, darbai atlikti vadovaujantis Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p.“.

2. Įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrių išnagrinėti iš naujo gyventojų 2022-08-01 Prašymą ir priimti naują sprendimą“.

Skunde pareiškėjai paaiškina, kad KMSA Skyrius Skundžiamame rašte nurodė, kad „*administratorius, atlikdamas šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus, vadovavosi Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p. reikalavimais*“. Pareiškėjų vertinimu, šiuo punktu KMSA Skyrius atlikdamas neplaninį administratoriaus UAB „Civinity namai Kaunas“ [pastaba: Juridinių asmenų registre įregistruotas juridinis asmuo – Civinity namai Kaunas, UAB, kodas 132125543) patikrinimą vadovavosi vien namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pateikta informacija, dokumentais, atmesdamas ne tik gyventojų 2022-08-01 Prašyme nurodytas aplinkybes, pateiktus dokumentus, bet ir nurodytas aplinkybes, argumentus bei dokumentus, pateiktus Komisijai (2023-01-13 sprendimas Nr. 21RE1-12(AG1-226/11-2022) ir Regionų apygardos administraciniam teismui (toliau – ir Teismas) (administracinės bylos Nr. eI3-3913-644/2023).

Nurodo, kad pareiškėjai neprašė KMSA Skyriaus nagrinėti klausimo dėl administratoriaus atliktų šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbų. Prašė atlikti patikrinimą dėl namo šilumos punkte atliktų kapitalinio remonto darbų teisėtumo ir pagrįstumo.

Pabrėžia, kad Teismo sprendime yra parašyta, kad „*Visos išvardintos aplinkybės kelia pagrįstų abejonių dėl to, ar nagrinėjamu atveju šilumos punkto įrangos būklė kėlė grėsmę jos išlikimui, žmonėms ar aplinkai, dėl ko pagal teisės aktų reikalavimus, Administratorius privalėjo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė, kaip tai numatyta Nuostatų 7.7 papunktyje.*“ Be to, KMSA atstovė Teismo byloje savo žodžiais patvirtino, kad „*tai nėra užfiksuota avarija*“.

Nurodo, kad KMSA Skyriui teigiant, kad buvo atlikti avarijos lokalizavimo darbai, pareiškėjų vertinimu, seka išvada, kad avarija nėra likviduota iki šios dienos (iki 2024-01-24). Tai reiškia, kad bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, nes avarijos lokalizavimo darbai yra tik avarijos vietos nustatymo darbai. Tačiau nei nuo 2022 m. kovo, nei 2023, nei iki 2024-01-24 bendrojo naudojimo objektų būklė nesukėlė grėsmės jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai. Pareiškėjų vertinimu, tai prieštarauja Statybos reglamento 96 p. reikalavimui ir kelia pagrįstų abejonių, ar išvis buvo avarija, ar buvo atliekami avarijos lokalizavimo darbai. Pareiškėjų nuomone, tie darbai, kurie yra padaryti namo šilumos punkte, turėjo būti įvardinti kaip šilumos punkto kapitalinio remonto darbai, kuriems reikalingas gyventojų sutikimas. Akcentuoja, kad gyventojai buvo supažindinti tik su informaciniu (laiptinėje pakabintu) apie planuojamus atlikti šilumos punkto kapitalinio remonto darbus, kurių pagrindas Statinio apžiūros aktas (UAB „Santermita“ defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. DA-22-03-31/02 2022-03-31). Nurodo, kad gyventojai nebuvo informuoti apie jokią avariją, apie pavojų jų pačių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, nebuvo patyrę jokių nepatogumų dėl karšto vandens ir šildymo sistemos tiekimo.

Pareiškėjams nesuprantamas KMSA Skyriaus teiginys apie šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus. Pareiškėjų vertinimu, Skundžiamame rašte nepateikti jokie teisiniai ir faktiniai pagrindai šiam teiginiui pagrįsti. Pareiškėjai kelia klausimą, ar buvo atlikta namo techninės priežiūros kontrolė, patikrinant pareiškėjų nurodomas aplinkybes dėl bendrojo naudojimo objektų būklės, remonto darbų būtinumo nustatymo tvarkos. Pareiškėjų vertinimu, KMSA Skyrius neatkreipė dėmesio į gyventojų su skundu, pateiktu Komisijai, pateiktą priedą Nr. 8 – nuotrauką UAB „Santermita“ pastato šildymo ir karšto vandens sistemų privalomųjų priežiūros darbų registravimo žurnalo – 3 lapus, kad joks atsakingas (ar įgaliotas) asmuo šiame punkte nei 2022-03-17, nei 2022-03-31 nesilankė, nedarė atžymų apie revizavimą ir darbus atitinkamame žurnale (b. l. 1–6).

Atsakovė KMSA nesutinka su pareiškėjų skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepime į pareiškėjų skundą paaiškina, kad Skundžiamame rašte atsakovė, remdamasi specialiu teisės aktu, reglamentuojančių bendrijos veiklos neplaninio patikrinimo atlikimo tvarką bei sąlygas, paaiškino pareiškėjams, kad atsakovė atliko bendrojo naudojimo objektų valdytojo neplaninį veiklos patikrinimą, nurodė jo apimtį ir kokių veiksmų imsis dėl nustatytų valdytojo veiklos pažeidimų, taip pat informavo, jog pažeidimų dėl šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbų atlikimo nenustatyta, bei išaiškino, kad pareiškėjai turi teisę kreiptis į teismą, jeigu mano, kad jų teisės ar teisėti interesai yra pažeidžiami, nurodė ginčijamo rašto apskundimo tvarką. Atsakovės vertinimu, Skundžiamas raštas atitinka visus individualaus administracinio akto reikalavimus: yra motyvuotas,

pagrįstas teisės aktų normomis, nurodyta apskundimo tvarka ir jis pasirašytas jį priėmusio pareigūno, todėl ginčijamą raštą naikinti nėra jokio teisinio pagrindo. Nurodo, kad atsakovė teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais išnagrinėjo pareiškėjų skundą bei pateikė jiems atsakymą (ginčijamą raštą), kuris atitinka Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir VAI) nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui. Atsakovės vertinimu, ji veikė teisėtai, teisės aktų reikalavimų ribose ir tokiais savo veiksmais pareiškėjų teisių ar teisėtų interesų nepažeidė.

Nurodo, kad atsakovė pagrįstai nusprendė pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir atliko jį pagal teisės aktus, o daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo nenubaudė dėl šilumos punkto remonto darbų atlikimo be patalpų savininkų pritarimo, nes nenustatė teisės aktų pažeidimų jų veikloje, todėl nėra teisinio pagrindo dar kartą atlikti valdytojo veiklos patikrinimą pagal pareiškėjų 2022-08-01 prašymą.

Nurodo aplinkybes, kad pareiškėjai 2022-08-01 kreipėsi į atsakovę su prašymu išsiaiškinti, ar daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų administratorius UAB „Civinity namai Kaunas“ teisėtai ir pagrįstai atliko namo šilumos punkto kapitalinio remonto darbus. Atsakovė 2022-09-13 raštu Nr. 53-5-384 informavo pareiškėjus, kad neplaninio daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo nuspręsta neatlikti, nes remonto darbai buvo vykdomi privalomuoju būdu, atsižvelgiant į Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 (toliau – ir Nuostatai), 7.7 punktą. Pareiškėjai kreipėsi į Komisiją su skundu, kuriuo prašė panaikinti aukščiau minėtą raštą bei įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjų 2022-08-01 prašymą. Komisija 2023-01-13 sprendimu Nr. 21RE1-12 (AG1-226/11-2022) panaikino atsakovės 2022-09-13 raštą Nr. 53-5-384 ir įpareigojo atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjų 2022-08-01 prašymą. Atsakovė apskundė Komisijos 2023-01-13 sprendimą Nr. 21RE1-12 (AG1-226/11-2022) teismui. Teismas 2023-06-19 sprendimu administracinėje byloje Nr. eI3-3913-644/2023 atmetė atsakovės skundą ir paliko nepakeistą aukščiau nurodytą Komisijos sprendimą. Įsiteisėjus Teismo 2023-06-19 sprendimui administracinėje byloje Nr. eI3-3913-644/2023, atsakovė iš naujo išnagrinėjo pareiškėjų 2022-08-01 prašymą – priėmė sprendimą atlikti neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimą.

Atsakovė remiasi Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų 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 (toliau – Priežiūros ir kontrolės taisyklės), patvirtintų Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168, 1, 12, 15, 16 punktų nuostatomis ir nurodo, kad tiek nurodytos teisės normos, tiek suformuota teismų praktika, patvirtina, jog atsakovės darbuotojai, nagrinėdami pareiškėjų skundus, gali veikti tik taip, kaip numato teisės aktai ir tikrinti bei imtis priemonių dėl įspėjimo ar baudimo tik nustatius teisės aktų pažeidimus.

Atsakovė, dar kartą susipažinusi su pareiškėjų skundu, įvertinusi gautą informaciją bei dokumentus iš daugiabučio namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo valdytojo bei nustatiusi, kad galimai valdytojo veiksmai prieštarauja teisės aktų nuostatomis, pradėjo valdytojo veiklos neplaninį patikrinimą. Atsakovė apie tai, kad buvo pradėtas valdytojo veiklos patikrinimas, raštu informavo pareiškėjus. Šią aplinkybę patvirtina Kauno miesto savivaldybės administracijos 2023-08-31 raštas Nr. 53-5-345. Atsakovė, atlikusi neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo patikrinimą, surašė jo 2024-01-11 aktą Nr. 53-39-1, kuriame konstatavo, kad valdytojas, atlikdamas šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus, vadovavosi Nuostatų 7.7 papunkčiu ir Statybos reglamento 96 punkto reikalavimais.

Nuostatų 7.7 papunktyje yra numatyta, kad administratorius privalo, jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė.

Statybos reglamento 96 punkte yra numatyta, kad valdytojas pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrindamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų

funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir/ ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojaus žmogaus gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus.

Atsakovė remiasi dokumentais, kurie gauti iš bendrojo naudojimo objektų valdytojo. Nurodo, kad Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos už 2022 metus I skyriuje yra išvardintos planuotos ir faktinės išlaidos, o 3 punkte yra numatyta, kad buvo atlikti nenumatyti namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbai (defektų, deformacijų šalinimas, avarijų likvidavimas), kurie sudarė 6494,36 Eur. Tos pačios ataskaitos IV skyriuje yra išvardinti nenumatyti namo bendrojo naudojimo objektų remonto darbai, kur vienas iš darbų – šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimas, kurio vertė 6345,09 Eur. UAB „Civinity namai Kaunas“ 2022-09-08 raštas Nr. S-494, kuriame yra nurodyta, jog įmonė 2022-03-17 gavo UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinį šilumos punkto apžiūros aktą Nr. DA-22-03-17/04, kuriame nurodyta, kad reikalinga nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus, o darbai buvo vykdomi privalomuoju būdu pagal Nuostatų 7.7 papunktį. Minėtame rašte nurodoma, kad atsiradusius šilumos punkto defektus ir atliktus remonto darbus, gyventojai buvo informuoti pranešimais skelbimų lentoje. UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. DA-22-03-17/04, kuriame nurodoma, kad 2022-03-17 buvo atlikta daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), šilumos punkto apžiūra, kurios metu buvo nustatyti gedimai. AB „Kauno energija“ 2021-03-05 techninės eksploatacijos pažeidimų protokolas Nr. 0016707, kuriame fiksuotas karšto vandens šilumokaičio automatikos gedimas. Skelbimų lentos, esančios gyvenamajame name, adresu (*duomenys neskelbtini*), foto nuotrauka, kurioje matomas skelbimas su pateikiama informacija apie šilumos mazgo remontą.

Akcentuoja, kad šilumos punkto įrangos gedimai buvo nustatyti AB „Kauno energija“ darbuotojų, kurie 2021-03-05 techninės eksploatacijos pažeidimų protokole Nr. 0016707 fiksavo įrangos gedimus. Aukščiau nurodyto protokolo surašymo metu taip pat dalyvavo UAB „Santermita“ ir UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvęs UAB „Būsto valda“) darbuotojai. Taip pat šilumos punkto įrangos gedimus fiksavo UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektiniame įrangos apžiūros akte Nr. DA-22-0317/04, kurio išvados remiantis buvo atliekami šilumos punkto gedimų šalinimo ir avarijos likvidavimo darbai. Nors skelbime, kuriuo patalpų savininkai buvo informuoti apie planuojamus atlikti darbus šilumos punkte, nurodoma, kad bus atliekami šilumos punkto kapitalinio remonto darbai, tačiau visi kiti dokumentai, pateikti valdytojo patvirtina, kad buvo likviduojami šilumos punkto avarijos padariniai – pridedamoje ataskaitoje nurodoma, kad atlikti šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbai; UAB „Santermita“ 2022-09-08 rašte Nr. S-494 nurodoma, kad reikia nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus; UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinės įrangos apžiūros akte Nr. DA-22-03-17/04 nurodoma, kad „sugedęs karšto vandens ruošimo sistemos vožtuvas <...> rekomenduotina sumontuoti valdiklį, pavaras ir jutiklius“. Taigi, darytina, išvada, kad avarijos faktą konstatavo tiek AB „Kauno energija“, tiek UAB „Santermita“ darbuotojai, turintys atitinkamą kvalifikaciją, ir abejoti jų nustatytomis aplinkybėmis nėra jokio pagrindo. Minėti šilumos punkto darbai buvo atlikti 2022 m. balandžio mėnesį, kadangi, kaip nurodė UAB „Santermita“ rangovas tik tuo metu galėjo atlikti šilumos punkto defektų šalinimo ir avarijos likvidavimo darbus.

Paiškina, kad nors byloje yra pateikti du defektiniai įrangos apžiūros aktai, tačiau valdytojas pateikė atsakovei vieną defektinį įrangos apžiūros aktą – 2022-03-17 Nr. DA-22-03-17/04 ir nurodo, kad kitokio defektinio įrangos akto įmonė neturi. Pareiškėjai pateikė dar vieną UAB „Santermita“ 2022-03-31 defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-31/02, kuris, įvertinus aktų surašymo datas ir remonto darbų atlikimo laiką (2022-03-17, 2022-03-31 ir 2022 m. balandžio mėnuo), galimai buvo surašytas prieš pradėdant šilumos punkto remonto darbus. Nors aktai byloje yra du, tačiau akivaizdu, kad abiejuose konstatuotos tos pačios aplinkybės, t. y. kad reikia nedelsiant organizuoti defektų, įrenginių gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus. Kadangi minėti šilumos punkto remonto darbai buvo privalomieji, todėl gauti patalpų savininkų sutikimo jiems atlikti nereikėjo.

Atsakovės vertinimu, atsakovės darbuotojai, nagrinėdami pareiškėjų skundą, surinko visus dokumentus, išanalizavo juos bei įvertino faktines ginčo aplinkybes teisės aktų nuostatų atžvilgiu. Dėl šios priežasties, darytina išvada, kad atsakovės darbuotojai galėjo veikti, ir veikė, tik taip, kaip numato teisės aktai ir tikrinti bei imtis priemonių dėl įspėjimo ar baudimo, tik kuomet nustato esant teisės aktų pažeidimus. Atsakovė negalėjo išnagrinėti pareiškėjų skundo taip, kaip to nori pareiškėjai, nes atsakovė negali veikti už teisės aktais priskirtos kompetencijos ribų, nes tokiu atveju būtų pažeidžiamas teisėtumo principas, kuris viešojo administravimo subjektams yra privalomas. Mano, kad atsakovės veiksmai nagrinėjant pareiškėjų skundą negali būti vertinami kaip atsakovės neveikimas, kadangi atsakovė veikė: atliko neplaninį bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimą ir apie tai informavo pareiškėjus (I t., b. l. 70–77).

Trečiasis suinteresuotas asmuo Civinity namai Kaunas, UAB atsiliepimo į pareiškėjų skundą nepateikė, apie posėdžio vietą ir laiką informuotos tinkamai (I t., b. l. 56–58).

Skundas tenkintinas.

Ginčas byloje kilo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2024-01-17 rašto Nr. 53-5-17 „Dėl (*duomenys neskelbtini*)“ teisėtumo dalyje dėl pateiktos informacijos apie atsakovės atlikto daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų administratorius Civinity namai Kaunas, UAB, veiklos neplaninio patikrinimo rezultatus, kad: „<...> – administratorius, atlikdamas šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus, vadovavosi Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p. reikalavimais“ <....> „Šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbai – t. y. darbai, kurių nepašalinus gresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, darbai atlikti vadovaujantis Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p.“ (toliau – Skundžiamo rašto dalis).

Byloje nustatyta, kad Namo gyventojai 2022-08-01 pateikė prašymą KMSA Skyriui, kuriuo prašė atlikti patikrinimą dėl namo šilumos punkte atliktų kapitalinio remonto darbų teisėtumo ir pagrįstumo. Nurodė, kad laiptinėje 2022-04-28 buvo pakabinta informacija apie šilumos punkto kapitalinius darbus. Kitą dieną kreipėsi į namo bendrojo naudojimo objektų administratorių, prašydami sustabdyti darbus, bet atsakymo nesulaukė. Nurodė, kad dar kelis kartus kreipėsi į vadybininką dėl susirinkimo šiuo klausimu. Susirinkimo nebuvo, nieks gyventojams nepaaiškino ir neinformavo dėl šilumos punkto kapitalinio darbų būtinumo ir svarbos. Gegužės mėn. gyventojai gavo sąskaitas iš Administratoriaus už balandžio mėn., kuriose įtraukta suma už šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimą. Nurodė, kad tai nebuvo avarijos lokalizavimas, nes tai įrodo AB „Kauno energija“ pateiktos skaitiklių sąrašo išsklotinės. Nurodė, kad Administratorius neatsakė į pateiktus klausimus: kada buvo pradėti šilumos punkto kapitalinio remonto darbai, kada buvo pakabinta informacija laiptinėje. Taip pat nepateiktas darbų perdavimo-priėmimo aktas arba UAB „Santermita“ sąskaitos-faktūros. Vadybininkas pateikė UAB „Santermita“ lokalinę sąmatą, kurioje kapitalinio remonto darbai įvardinti kaip šilumos punkto automatizavimas“. Atkreipė dėmesį, kad AB „Kauno energija“ žodžiu informavo kad pagal šilumos ir šilumnešio sunaudojimo ataskaitų rodmenis viskas pagerėjo tik birželio mėnesį. Prašoma išspręsti namo problemą susijusią su šilumos punktu (b. l. 44, 45).

Tarp bylos šalių nėra ginčo, kad (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų administratorius yra Civinity namai Kaunas, UAB, kodas 132125543 (toliau – ir Administratorius).

UAB „Santermita“ Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų privalomųjų priežiūros darbų registravimo žurnale, privalomųjų priežiūros darbų lentelėje laikotarpiu nuo 2021-05-08 – 2022-07-28 nurodyta, kad atliktos patikros, apžiūros ar uždarytas pastatui šildymas, jokie gedimai nėra nurodyti (b. l. 47–49).

KMSA Skyrius 2022-09-13 raštu Nr. 53-5-384 informavo pareiškėjus, kad buvo priimtas sprendimas – neplaninio administratoriaus patikrinimo neatlikti (Komisijos bylos Nr. AG1-226/11-2023 I t., b. l. 110-112, II t. b. l. 49-51, 54-56).

Pareiškėjai, nesutikdami su KMSA Skyrius 2022-09-13 raštu Nr. 53-5-384, jį apskundė Komisijai, kuri 2023-01-13 sprendimu Nr. 21RE1-12 (AG1-226/11-2022) pareiškėjų skundą patenkino iš dalies bei nusprendė panaikinti 2022-09-13 raštą Nr. 53-5-384 ir įpareigoti atsakovę

pareiškėjų 2022-08-01 prašymą išnagrinėti iš naujo. Likusią skundo dalį (dėl įpareigojimo atsakovę atlikti veiksmus) atmetė kaip nepagrįstą (b. l. 14–32).

Atsakovė nesutikdama su Komisijos 2023-01-13 sprendimu Nr. 21RE1-12 (AG1-226/11-2022) kreipėsi į Teismą, kuris 2023-06-19 sprendimu administracinėje byloje Nr. eI3-3913-644/2023 (toliau – Teismo 2023-06-19 Sprendimas) atsakovės skundą atmetė kaip nepagrįstą. Teismas sprendė, kad Komisija skundžiamu 2023-01-13 sprendimu Nr. 21RE1-12 (AG1-226/11-2022) iš esmės pagrįstai konstatavo, jog atsakovė skundžiamo sprendimo tinkamai nemotyvavo ir teisėtai pripažino, jog skundžiamas KMSA Skyriaus 2022-09-13 raštas Nr. 53-5-384 neatitinka VAĮ 10 straipsnyje individualiam administraciniam aktui keliamų reikalavimų ir jį panaikino, įpareigojant atsakovę pareiškėjų 2022-08-01 prašymą išnagrinėti iš naujo, todėl patenkinti atsakovės skundą ir panaikinti Komisijos sprendimą nėra jokio pagrindo (b. l. 34-43).

Skundžiamame rašte atsakovė pažymėjo, kad vadovaudamasi Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų 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 taisyklėmis (toliau – Taisyklės), patvirtintomis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 (*redakcija, galiojanti nuo 2023-05-25*), atliko daugiabučio gyvenamojo, esančio (*duomenys neskelbtini*) (toliau – Namas), Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą ir surašė 2024-01-11 aktą (toliau – Aktas).

Informavo, kad patikrinimo metu nustatyta, jog tikrinamuoju nuo 2022-03-01 – 2023-11-13 laikotarpiu: (laikotarpiu nuo 2022-03-01 iki 2022-12-31 – Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (toliau – Nuostatai), patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831, laikotarpiu nuo 2023-01-01 iki 2023-11-13 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (2022-13-29 nutarimo Nr. 1331 redakcija, toliau – Nuostatai nuo 2023 m.): administratorius pažeidė Administratoriaus skyrimo tvarkos aprašo 25 p. reikalavimus: VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registro išrašė namo administravimo faktas įregistruotas, tačiau duomenys neatnaujinti – neįregistruotas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-01-12 įsakymas Nr. A-94; administratorius, atlikdamas šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus, vadovavosi Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p. reikalavimais. Pacitavo Nuostatų 3, 4.3., 7.7. punktų, Civilinio kodekso 4.85 straipsnio, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Statybos reglamentas) 11, 33, 96, 97 punktų nuostatas. Nurodė, kad statinių naudotojai privalo laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinierinių sistemų) savybės, atitinkančios 2011-03-09 Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus. Pacitavo Reglamento Nr. 305/2011 I priedo Esminiai statinių reikalavimai 3 ir 4 punktų nuostatas, LR CK 4.82 straipsnio 1, 3, 4 ir 7 dalių, LR CK 4.83 straipsnio 3 dalies nuostatas, Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies, LR CK 4.239 straipsnio 1 dalies nuostatas ir nurodė, kad šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbai – t. y. darbai, kurių nepašalinus gresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, darbai atlikti vadovaujantis Nuostatų 7.7 punktu ir Statybos reglamento 96 punktu.

Toliau Skundžiamame rašte atsakovė pasisakė dėl kaupiamųjų lėšų panaudojimo ir nurodyta, kad administratorius pažeidė Nuostatų 7.1 punkto reikalavimus, nes administratoriaus pateiktuose raštuose ir administratoriaus skelbiamoje informacijoje internete nurodytos sumos yra skirtingos. Taip pat nurodyta, kad administratorius pažeidė Nuostatų 7.3 punkto reikalavimus, nepateikdamas pareiškėjams atsakymo raštu į jų 2022-04-28 pateiktą prašymą. Atkreipė dėmesį, kad į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio, valdytojų organizuojamų darbų, jų kainų ar apimčių, atliktų darbų kokybės kontrolė. <...> (b. l. 7–11).

Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą prie savarankiškų savivaldybių funkcijų yra priskirta 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, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgalios institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-06-25 nutarimo Nr. 605 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą“ pagrindu, įgyvendinant Vietos savivaldos įstatyme nustatytas funkcijas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintos 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 pavyzdinės taisyklės (toliau – ir Pavyzdinės taisyklės), pagal kurias rekomenduota savivaldybių taryboms patvirtinti bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisykles.

Pavyzdinės taisyklės (*aktuali redakcija, galiojanti nuo 2023-04-04*) nustato savivaldybės administracijos pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarka. Pagal Pavyzdinių taisyklių II ir III skyriuose įtvirtintas nuostatas, gali būti atliekamas planinis ir neplaninis valdytojo veiklos patikrinimas. Pavyzdinių taisyklių 15 p. įtvirtinta, jog neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – ir neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. Pagal Pavyzdinių taisyklių 16 p., neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstų įtarimų dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos motyvuotu sprendimu.

Savivaldybės administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti neplaninį patikrinimą ar jo nepradėti ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, savivaldybės administracijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas (Pavyzdinių taisyklių 17 p.). Atlikus neplaninį patikrinimą taikomi pavyzdinių taisyklių 13 ir 14 punktai (Pavyzdinių taisyklių 25 p.), t.y. patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu <...>. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalino, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytą valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų <...> (Pavyzdinių taisyklių 13 p.).

Iš esmės analogiškos nuostatos šiuo aspektu įtvirtintos ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Priežiūros ir kontrolės taisyklių (*akto redakcija, galiojanti nuo 2023-05-25*) 13¹, 15–17, 25 punktuose. Priežiūros ir kontrolės taisyklių 2 punkte numatyta, jog priežiūros ir kontrolės vykdytoju Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas Savivaldybės administracijos padalinys (toliau – Padalinys).

Vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12 punktu, tikrinama: 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) (12.1. p.); patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams (12.2. p.); daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus (12.3. p.); namo 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 (12.4. p.); namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka (12.5. p.); 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 (12.6. p.); 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 (12.7. p.); patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu (12.8. p.); dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – ar administravimo ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas Nekilnojamojo turto registre, ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai (12.9. p.); ar valdytojas taiko nustatytus tarifus (namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo), lifto naudojimo ir priežiūros, bendrojo naudojimo patalpų valymo ir kitus bendrijos narių ar patalpų savininkų nustatytus tarifus) (12.10. p.); ar bendrojo naudojimo objektų administratorius yra apsidraudęs civilinės atsakomybės draudimu (12.11. p.).

Priežiūros ir kontrolės taisyklių 16 punkte nustatyta, kad neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Padaliniui gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstų įtarimų dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas Padalinio motyvuotu sprendimu. Atliekamas ne ilgesnio nei dvejų metų laikotarpio valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas (šis laikotarpis skaičiuojamas nuo skundo gavimo dienos).

Vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 24 punktu, apie atliktą ar nutrauktą neplaninį patikrinimą Padalinys ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja asmenį, dėl kurio pateikto skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydamas atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas arba nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus.

Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad pareiškėjai su 2022-08-01 skundu dėl namo Administratoriaus veiklos kreipėsi į atsakovės KMSA Skyrių, prašydami atlikti patikrinimą dėl Namų šilumos punkte atliktų kapitalinio remonto darbų teisėtumo ir pagrįstumo. Savo prašyme išdėstė aplinkybes dėl galimai neteisėtų Administratoriaus veiksmų (neveikimo), organizuojant Namų bendrojo naudojimo objekto – šilumos punkto įrenginių – kapitalinio remonto, o ne avarijos lokalizavimas darbus.

Įsiteisėjusiu Komisijos 2023-01-13 sprendimu Nr. 21RE1-12, priimtu administracinio ginčo byloje Nr. AG1-226/11-2022, atsakovė KMSA įpareigota pareiškėjų 2022-08-01 prašymą išnagrinėti iš naujo. 2023-01-13 sprendime Nr. 21RE1-12 Komisija nustatė, kad „<...> pareiškėjų skunde nurodytos aplinkybės, susijusios su gyvenamajam namui (*duomenys neskelbtini*), priklausančiam šilumos punktui reikalingų remonto darbų poreikio nustatymu, darbų organizavimu ir vykdymu, skundu keliami reikalavimai, byloje pateikti rašytiniai įrodymai ir bylos nagrinėjimo

Komisijoje metu duoti pareiškėjų paaiškinimai suteikia pagrindo išvadai, kad atsakovui pateiktu 2022-08-01 prašymu pareiškėjai skundė Namu Administratoriaus veiksmus dėl *Namo šilumos punkte atliktų šilumos punkto remonto darbų organizavimo*. Komisija pažymėjo, kad priimdamas sprendimą, nurodytą Skundžiamame rašte [*pastaba*: atsakovės 2022-09-13 Raštas Nr. 53-5-384], atsakovo KMS Skyrius visiškai netyrė ir nevertino pareiškėjų 2022-08-01 prašyme nurodytų aplinkybių, susijusių su Namu šilumos punkto kapitalinio remonto darbų organizavimu, ir paties Administratoriaus pridėdamų įrodymų. Pvz., nors Administratorius 2022-09-08 rašte Nr. S-494 nurodė, kad gavus UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinį įrangos apžiūros aktą, buvo reikalinga nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus, šiai aplinkybei pagrįsti Administratorius pateikė AB „Kauno energija“ 2021-03-05 techninės eksploatacijos pažeidimų protokolo Nr. 0016707 prie Šilumos objekto tikrinimo akto Nr. 0525496, kuriame nurodyta pažeidimus pašalinti iki 2021-03-12, kopiją (Komisijos bylos Nr. AG1-226/11-2023 II t. b. l. 46, 47). Taip pat, Administratorius nurodė, kad apie darbus bei atsiradusį defektą gyventojai buvo informuoti pranešimais skelbimų lentoje, tačiau pateiktose nuotraukose, kurias į bylą taip pat pateikė ir pareiškėjai, matyti paskelbtas „CiViNiTY Namai“ informacinis pranešimas apie Name planuojamus atlikti šilumos punkto kapitalinio remonto darbus ir UAB „Santermita“ 2022-03-31 Defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. DA-22-03-31/02 apie 2022-03-31 atliktą Namu šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūrą (Komisijos bylos Nr. AG1-226/11-2023 II t. b. l. 48; b. l. 34-43).

Administracinio ginčo byloje Nr. AG1-226/11-2022 nustatyta, kad „<...> pareiškėjai 2022-08-01 kreipdamiesi į atsakovą nurodė ir pateikė jų turimus įrodymus, kad apie Namu šilumos punkto kapitalinio remonto darbus, kurių numatoma vertė 6 400 (su PVM), Namu gyventojai buvo informuoti skelbimais Namu laiptinėje tik sekančią dieną po darbų pradžios, t. y. 2022-04-28, prieš tai jų neinformavus apie nurodytą darbų poreikį ir apimtį. Skelbime, kurio nuotrauką į bylą pateikė tiek pareiškėjai, tiek atsakovas, buvo nurodyta, kad Namu šilumos punkto kapitalinio remonto darbams apmokėti skiriamą lėšų sumą už šilumos punkto kapitalinio remonto darbus – 6 400 (su PVM) – Namu patalpų savininkai turės apmokėti lygiomis dalimis per 12 mėnesių proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje, tačiau Administratoriui pateikus sąskaitas už paslaugas sužinojo, kad buvo apmokestinti už šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus. Komisija pažymėjo, jog pareiškėjai 2022-08-01 skunde atsakovei taip pat akcentavo aplinkybę, jog nebuvo informuoti nei apie Namu šilumos punkte tariamai įvykusios avarijos faktą, nei apie tai, kada galimai jį įvyko. Pareiškėjai skunde teigia, kad su UAB „Santermita“ **2022-03-17** defektinio įrangos apžiūros akto Nr. DA-22-03-17/04 pirmojo lapo kopija, kurioje nurodyta, jog **2022-03-31** buvo atlikta Namu šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūra (I t. b. l. 44, II t. b. l. 37) buvo supažindinti tik po to, kai kelis kartus kreipėsi į Administratorių su pretenzijom ir prašymais pateikti informaciją ir dokumentus ir gavo Administratoriaus 2022-06-30 atsakymą raštu Nr. S-361 (Komisijos bylos Nr. AG1-226/11-2023 I t. b. l. 42–46, II t. b. l. 37; b. l. 34-43). Pareiškėjai Komisijai nurodė, kad atsakovas remiasi Administratoriaus pateiktu UAB „Santermita“ 2022-03-17 Defektiniu įrangos apžiūros aktu Nr. DA-22-03-17/04, kuriame užfiksuoti 2022-03-17 atliktos Namu šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūros rezultatai (I t. b. l. 152, 153), tačiau šis dokumentas pareiškėjams kelia abejonių, kadangi jo turinys iš dalies skiriasi nuo dokumento, kurio kopiją pareiškėjams pateikė Administratorius 2022-06-30 raštu Nr. S-361: pvz., UAB „Santermita“ **2022-03-17** defektinio įrangos apžiūros akto Nr. DA-22-03-17/04 pirmojo lapo kopijoje nurodyta, jog Namu šilumos punkto įrangos apžiūra buvo atlikta **2022-03-31** (I t. b. l. 44, II t. b. l. 37), o ne **2022-03-17**, kaip nurodyta ta pačia data ir numeriu užregistruotame UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektiniame įrangos apžiūros akte Nr. DA-22-03-17/04, kurį atsakovui ir Komisijai pateikė Namu Administratorius.“ (Komisijos bylos Nr. AG1-226/11-2023 I t. b. l. 152, 153; b. l. 34-43).

Teismas 2023-06-19 Sprendime konstatavo, kad atsakovės 2022-09-13 Raštu Nr. 53-5-384 [*pastaba*: *Teismo 2023-06-19 Sprendime – Raštas*] priimtas sprendimas atsisakyti atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą yra formalus, neišsamus, nemotyvuotas ir nepagrįstas faktinių duomenų ir teisinių normų visetu, dėl ko skundžiamo sprendimo faktinio bei teisinio pagrindimo trūkumai yra esminiai, sukliudę pareiškėjams suprasti jų atžvilgiu priimto sprendimo esmę.

Teismas 2023-06-19 Sprendime taip pat konstatuota: „Teismo vertinimu, atsakovė skundžiamu Raštu, priimdama sprendimą neatlikti neplaninio Administratoriaus patikrinimo, visiškai netyrė ir nevertino pareiškėjų 2022-08-01 prašyme nurodytų aplinkybių bei pateiktų dokumentų, susijusių su Namu šilumos punkto kapitalinio remonto darbų organizavimu, o taip pat ir paties Administratoriaus pridėtų įrodymų. Pažymėtina, kad pareiškėjai prie savo 2022-08-01 prašymo pateikė 2022-03-17 Defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-17/04, kuriame užfiksuoti 2022-03-17 atliktos Namu šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūros rezultatai (Ginčų komisijos bylos 2 t., b. l. 37), kurį atsakovei 2022-09-08 taip pat pateikė ir Administratorius (Ginčų komisijos bylos 2 t., b. l. 44). Ir nors šie aktai yra surašyti ta pačia data ir tuo pačiu numeriu, tačiau iš jų turinio matyti, kad jie skiriasi. Pareiškėjų pateiktame 2022-03-17 defektinio įrangos apžiūros akte Nr. DA-22-03-17/04 (aktas, kurį pareiškėjai gavo iš Administratoriaus) nurodyta, jog Namu šilumos punkto įrangos apžiūra buvo atlikta 2022-03-31, kai tuo tarpu Administratoriaus atsakovei pateiktame 2022-03-17 defektinio įrangos apžiūros akte Nr. DA-22-03-17/04 nurodyta, jog Namu šilumos punkto įrangos apžiūra buvo atlikta 2022-03-31. Akivaizdu, kad aktai, surašyti to paties Administratoriaus, tuo pačiu numeriu ir data, skiriasi savo turiniu ir tai kelia abejones dėl šių aktų patikimumo, tačiau atsakovė visiškai nesiaiškino šių aplinkybių ir jų nevertino. Be to, pažymėtina, kad šiuose abejuose aktuose nurodyta, jog reikia nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus, kai tuo tarpu vėlesniame 2022-03-31 Administratoriaus surašytame Defektiniame įrangos apžiūros akte Nr. DA-22-03-31/02 (Ginčų komisijos bylos 2 t., b. l. 3) nurodyta, kad atstatant karšto vandens ruošimo sistemos darbingumą, būtina pakeisti sugedusį vožtuvą į analogišką, patikrinti šilumokaičio užkalkėjimo lygį, t. y. šiame akte jau nekalbama apie gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus. Taip pat liko neatsakyta ir į natūraliai kylantį klausimą, kodėl 2022-03-17 aktu nustatytas, kad reikia nedelsiant organizuoti šilumos punkto įrangos defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus, 2022-03-31 buvo dar kartą apžiūrėta ši įranga, surašytas dar vienas defektinis įrangos apžiūros aktas, o šilumos punkto kapitalinio remonto darbai (ne avarijos likvidavimo darbai) prasidėjo tik 2022 m. balandžio mėnesio pabaigoje.

Visos išvardintos aplinkybės kelia pagrįstų abejonių dėl to, ar nagrinėjamu atveju šilumos punkto įrangos būklė kėlė grėsmę jos išlikimui, žmonėms ar aplinkai, dėl ko pagal teisės aktų reikalavimus, Administratorius privalėjo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė, kaip tai numatyta Nuostatų 7.7 papunktyje.“ (b. l. 34-43). Teismo posėdžio garso įrašo 28 min. atsakovės atstovė nurodė, kad „<...> tai nėra užfiksuota avarija <...>“ (b. l. 46).

Vadovaujantis IAGNTĮ 22 straipsnio 3 dalimi, apskūstas Komisijos sprendimas, kurio pirmosios instancijos teismas nepanaikino, įsiteisėja pasibaigus pirmosios instancijos teismo sprendimo apskundimo apeliacine tvarka terminui, jeigu pirmosios instancijos teismo sprendimas neapskūstas. IAGNTĮ 23 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad įsiteisėjęs administracinių ginčų komisijos sprendimas, kuriuo išspręstas ginčas, taip pat administracinių ginčų komisijos sprendimas patvirtinti šalių taikos sutartį turi būti įvykdytas per 20 darbo dienų nuo įsiteisėjusio sprendimo gavimo dienos arba per kitą administracinių ginčų komisijos nurodytą terminą.

Byloje nustatyta, kad atsakovės KMSA Skyrius 2023-08-31 raštu Nr. 53-5-345 „Dėl (duomenys neskelbtini)“ informavo pareiškėjus, kad buvo pradėtas valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas pagal pareiškėjų 2022-08-01 prašymo turinį, nurodant, kad jis bus atliekamas Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.8 papunkčio apimtimi už 2022-03-01 – 2022-05-02 laikotarpį (patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu).

Atsakovės KMSA Skyrius Skundžiamame 2024-01-15 rašte Nr. 53-5-17 tik deklaratyviai nurodė, kad: „<...> – administratorius, atlikdamas šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus, vadovavosi Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p. reikalavimais“ <...> „Šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbai – t. y. darbai, kurių nepašalinus gresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, darbai atlikti vadovaujantis Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p.“ ir pacitavo minėtų teisės aktų nuostatas.

Pareiškėjai skunde nurodo, kad neprašė KMSA Skyriaus nagrinėti klausimo dėl administratoriaus atliktų šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbų, o prašė atlikti

patikrinimą dėl namo šilumos punkte atliktų kapitalinio remonto darbų teisėtumo ir pagrįstumo. Pareiškėjams nesuprantamas KMSA Skyriaus teiginys apie šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus. Pareiškėjų vertinimu, Skundžiamame rašte nepateikti jokie teisiniai ir faktiniai pagrindai šiam teiginiui pagrįsti. Pareiškėjai kelia klausimą, ar buvo atlikta namo techninės priežiūros kontrolė, patikrinant pareiškėjų nurodomas aplinkybes dėl bendrojo naudojimo objektų būklės, remonto darbų būtinumo nustatymo tvarkos.

Komisija pažymi, kad pareiškėjų skundžiamoje 2024-01-15 rašto Nr. 53-5-17 dalyje atsakovė visiškai nenurodė aplinkybių, kurias galimai tyrė ir vertino atsakovės atsakingi darbuotojai, atlikę Namu Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą. Atsakovė nurodė teisinį reglamentavimą, tačiau iš esmės nepateikė atsakymų į pareiškėjų 2022-08-01 skunde keliamus klausimus dėl Administratoriaus veiklos organizuojant namo šilumos punkto remonto darbus teisėtumo.

Nagrinėjamo administracinio ginčo kontekste pabrėžtina, kad, kaip jau minėta aukščiau, Pavyzdinių taisyklių ir Priežiūros ir kontrolės taisyklių 15, 16 p., nustatyta, jog neplaninis patikrinimas be kita ko atliekamas Savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą, o tokio patikrinimo atlikimo tikslas įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. Šiuo aspektu Komisija pažymi, kad atsakovė, vadovaudamasi tiek Pavyzdinių taisyklių, tiek Priežiūros ir kontrolės taisyklių nuostatomis, gavusi pareiškėjų kolektyvinį skundą dėl galimų Administratoriaus neteisėtų veiksmų bei pažeidimų ir vykdydama Komisijos 2023-01-13 sprendimą Nr. 21RE1-12 (AG1-226/11-2022), paliktą galioti Teismo 2023-06-19 sprendimu administracinėje byloje Nr. eI3-3913-644/2023, ne tik turėjo pareigą pradėti Administratoriaus neplaninį veiklos patikrinimą, kurio metu privalėjo patikrinti pareiškėjų nurodomas faktines aplinkybes, iširti pareiškėjų nurodomus galimai Administratoriaus įvykdytus pažeidimus bei visapusiškai ir objektyviai įvertinti Administratoriaus veiklą atsakovei priskirtos kompetencijos ribose, bet ir tinkamai informuoti pareiškėjus apie atlikto patikrinimo rezultatus.

Asmenys, dėl kurių pateikto skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, pagal bendruosius viešosios teisės principus, gero administravimo principą, Pavyzdinių taisyklių 24 punktą ir Priežiūros ir kontrolės taisyklių 24 punktą įgyja teisę būti tinkamai informuoti apie priimtą sprendimą raštu, nurodant atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas arba nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus.

Sprendžiant pareiškėjų argumentų pagrįstumo klausimą pirmiausia pažymėtina, kad atsakovė yra viešojo administravimo subjektas, kuris savo veikloje privalo, be kita ko, vadovautis ir bendraisiais viešosios teisės principais. Tai reiškia, jog atsakovė privalo laikytis ir VAĮ 3 straipsnyje įtvirtintų viešojo administravimo principų, *inter alia* (be kita ko) įstatymo viršenybės bei objektyvumo principų. VAĮ 3 straipsnio 4 punkte įtvirtintas įstatymo viršenybės principas reikalauja, kad viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus, o administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. VAĮ 3 straipsnio 5 punkte įtvirtintas išsamumo 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. Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 9 punkte įtvirtintas objektyvumo principas reiškia, kad administracinio sprendimo priėmimas ir kiti oficialūs viešojo administravimo subjekto veiksmai turi būti nešališki ir objektyvūs. VAĮ 10 straipsnio 5 dalis reikalauja, kad kiekviename administraciniame sprendime be kita ko būtų nurodyti administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, administracinio sprendimo motyvai.

Atsižvelgusi į tai, vertindama Skundžiamos rašto dalies teisėtumą, be kita ko, Komisija privalo įvertinti, ar ji atitinka privalomuosius individualiam administraciniam aktui keliamus reikalavimus, nustatytus VAĮ 10 straipsnyje, t. y. ar individualus administracinis aktas yra pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų nuostatomis, ar individualiame administraciniame akte aiškiai suformuluotos nustatytos arba suteikiamos teisės ir pareigos, nurodyta akto apskundimo tvarka.

Motyvavimo pareigos turinys Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje visų pirma siejamas su teisėtumo principo suponuojamų reikalavimų laikymusi. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – ir LVAT) yra pažymėjęs, kad individualiame administraciniame akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (žr., pvz., LVAT 2011 m. birželio 27 d. išplėstinės teisėjų kolegijos sprendimą byloje Nr. A556-336/2011; 2014 m. kovo 25 d. išplėstinės teisėjų kolegijos nutartį administracinėje byloje Nr. A756-997/2014, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo biuletenis Nr. 25, 2014, 130–142 p.). Įgyvendindamas diskrecijos teisę, viešojo administravimo subjektas privalo atidžiai iširti, paremti savo vertinimą argumentais, kurie yra reikšmingi ir kurie pagrindžia jais remiantis padarytas išvadas, atspindi faktines aplinkybes tokias, kokios jos iš tikrųjų yra, bei kurių pakanka pagrindimui, ir atsižvelgti į visus svarbius veiksnius (šiuo aspektu žr. LVAT 2014 m. vasario 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A662-563/2014). Pažymėtina ir tai, kad tinkamas motyvavimas apima ne tik tinkamą teisinio pagrindo nurodymą ir taikymą, bet ir reikalavimą priimame teisės akte nurodyti pagrindinius faktus. Kaip ne kartą akcentavo Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, esminė individualaus administracinio akto pagrįstumo sąlyga – turi būti nustatytos ne pavienės faktinės aplinkybės, o juridinių faktų visetas, būtinas ir pakankamas teisės normai taikyti (žr., pavyzdžiui, 2015 m. vasario 18 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A398-442/2015; 2012 m. liepos 20 d. nutartį administracinėje byloje A520-2294/2012; 2012 m. rugpjūčio 3 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A444-2366/2012).

Komisija byloje nustatytų faktinių aplinkybių pagrindu, remdamasi anksčiau išdėstyta aktuali nagrinėjamam ginčui teisiniu reguliavimu, konstatuoja, kad atsakovė Skundžiamo rašto dalyje nenurodė jokių aplinkybių, kurios sąlygojo nurodytų išvadų pagrįstumą, visiškai nepasisakė dėl pareiškėjų 2022-08-01 skundo nagrinėjimui įtakos turėjusių aplinkybių tyrimo. Iš skundžiamo rašto dalies apskritai negalima suprasti, ar pareiškėjų 2022-08-01 skunde nurodytos aplinkybės ir pateikti įrodymai buvo tiriami atliekant Namu Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą ir kokia apimtimi.

Skundžiamo rašto dalies motyvai visiškai neaiškūs, nes nėra joje nurodyti, todėl neleidžia pareiškėjams suvokti esmines priežastis, lėmusias padarytas išvadas. Skundžiamos rašto dalies turinys leidžia Komisijai daryti išvadą, jog atsakovė pažeidė VAI 3 straipsnio 5 punkte nustatytą išsamumo principą ir VAI 10 straipsnio 5 dalies reikalavimus.

Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 91 straipsnio 1 dalis numato, jog skundžiamas aktas turi būti panaikintas, jeigu jis yra neteisėtas iš esmės, t. y. savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams, neteisėtas dėl to, kad jį priėmė nekompetentingas administravimo subjektas ar neteisėtas dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei sprendimo pagrįstumą.

Komisijai įvertinus byloje nustatytas aplinkybes darytina išvada, kad atsakovės KMSA Skyriaus 2024-01-17 raštas Nr. 53-5-384 „Dėl (*duomenys neskelbtini*)“ dalyje dėl pateiktos informacijos apie atsakovės atlikto daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų administratorius Civinity namai Kaunas, UAB, veiklos neplaninio patikrinimo rezultatus, kad: „<...> – *administratorius, atlikdamas šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus, vadovavosi Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p. reikalavimais*“ <...> „*Šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbai – t. y. darbai, kurių nepašalinus gresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, darbai atlikti vadovaujantis Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p.*“ neatitinka individualiam administraciniam aktui keliamų reikalavimų, todėl pareiškėjų skundas tenkintinas, atsakovės KMSA Skyriaus 2024-01-17 raštas Nr. 53-5-384 „Dėl (*duomenys neskelbtini*)“ pareiškėjų skundžiamoje dalyje naikintinas kaip neteisėtas, įpareigojant atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjų 2022-08-01 prašymą ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Vadovaudamasi Ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 str. 1 d. 2 ir 4 p., Komisija

n u s p r e n d ž i a:

1. Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2024-01-15 rašto Nr. 53-5-17 „Dėl (duomenys neskelbtini)“ dalį dėl pateiktos informacijos apie atsakovės atlikto daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų administratorius Civinity namai Kaunas, UAB, veiklos neplaninio patikrinimo rezultatus: „<...> – administratorius, atlikdamas šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus, vadovavosi Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p. reikalavimais“ <...> „Šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbai – t. y. darbai, kurių nepašalinus gresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, darbai atlikti vadovaujantis Nuostatų 7.7 p. ir Statybos reglamento 96 p.“.

2. Įpareigoti atsakovę Kauno miesto savivaldybės administraciją pareiškėjų N. A., A. A., R. L., V. B., D. D., P. Ž. A., A. Ar., S. G. 2022-08-01 prašymą išnagrinėti iš naujo ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo ginčo šalys gali apskūsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkė

Lionela Gelmanienė

Komisijos nariai

Edvardas Jucius

Karines Zavgorodnaja