



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2024 m. balandžio d. Nr. 21RE1- (AG1-66/10-2024)
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Lionelos Gelmanienės, Birutės Pranevičienės (posėdžio pirmininkė) ir Lietuvos administracinių ginčų komisijos Panevėžio apygardos skyriaus narės Karinės Zavgorodnajos (pranešėja),

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjo S. A. patikslintą skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl 2024-02-20 rašto Nr. 53-5-83 panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus. Tretytis suinteresuotas asmuo UAB „(duomenys neskelbtini)“.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėjas patikslintu skundu (toliau – skundas) Komisijos prašo: „1) panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau – ir KMSA) raštą 2024-02-20 Nr. 53-5-83 (toliau – ir 2024-02-20 Raštas); 2) įpareigoti KMSA iš naujo nustatyti ar teisėtai UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023 m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte atliko siurblių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus“.

Pareiškėjas skunde paaiškino, kad (duomenys neskelbtini) namo administratorius UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023 m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, namo šilumos punkte atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus (duomenys neskelbtini) Eurų sumai. Butų savininkų susirinkimo 2023-10-24 metu UAB „(duomenys neskelbtini)“ atstovė pateikė „Atliktų darbų aktą“, kuriame nurodyta, kad aukščiau išvardintų darbų užsakovas yra KMSA. Už darbų teisėtumą atsako užsakovas, todėl pareiškėjas KMSA pateikė prašymą reg. data 2023-11-14, reg. Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – 2023-11-14 Prašymas) pranešti koku teisiniu pagrindu KMSA, be butų savininkų sutikimo, užsakė (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus (duomenys neskelbtini) Eurų sumai. KMSA 2023-12-12 raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini) neplaninio veiklos patikrinimo“ pranešė, kad jokių darbų (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte neužsakinėjo, ir kad pradėjo UAB „(duomenys neskelbtini)“ neplaninį veiklos patikrinimą ir apie patikrinimo rezultatus informuos pareiškėją.

Pareiškėjas 2023-10-25 informavo namo administratorių UAB „(duomenys neskelbtini)“, kad jis neteisėtai, be butų savininkų sutikimo, 2023 m. spalio mėnesio pradžioje atliko darbus (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte ir kad vadovaujantis Civilinio kodekso (toliau – CK) 4.83 str. 4 d., pareiškėjas priėmė sprendimą atsisakyti apmokėti už neteisėtai atliktus neprivalomus darbus.

KMSA atliko daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), administratoriaus UAB „(duomenys neskelbtini)“ neplaninį veiklos patikrinimą. Patikrinimo rezultatus ir išvadas KMSA pateikė 2024-02-20 Raštu. KMSA, vadovaujantis UAB „(duomenys neskelbtini)“ pateiktu Statinio apžiūros aktu 2023-10-27 Nr. (duomenys neskelbtini) ir Defektiniu įrangos apžiūros aktu 2023-09-15

Nr. *(duomenys neskelbtini)*, iškvietimų registracijos žurnalo įrašais, pritarė UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ *(duomenys neskelbtini)* namo šilumos punkto būklės vertinimui ir padarė išvadą, kad administratorius vykdė pareigą ir organizavo šilumos punkto privalomuosius darbus teisėtai.

Pareiškėjo nuomone, KMSA išvada dėl *(duomenys neskelbtini)* namo darbų šilumos punkte teisėtumo nepagrįsta ir neteisėta, KMSA 2024-02-20 Raštas naikintinas.

Nurodė, kad Šilumos ūkio įstatymo 23 str. 1 d. nurodyta, kad daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalo atitikti Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatytus daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų privalomuosius reikalavimus, kurie patvirtinti Energetikos ministro 2018-12-18 įsakymu Nr. 1-348 „Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomieji reikalavimai“ (toliau - 2018-12-18 Įsakymas). Šiame įsakyme nurodyta, kad daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos suprojektuotos iki 2003-07-01 privalo atitikti šio daugiabučio namo projektinėje dokumentacijoje nustatytus reikalavimus. *(duomenys neskelbtini)* namas pastatytas 1974 m. UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ 2023-09-15 patikrinimo metu šildymo ir karšto vandens sistemos neatitikimų *(duomenys neskelbtini)* namo projektinei dokumentacijai nenustatė. 2018-12-18 Įsakyme nurodyta, kad įrenginiai reguliuoti šilumos suvartojimą pastate yra privalomi, jei senos sistemos yra rekonstruojamos ir (ar) atnaujinamos (modernizuojamos) pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą. Šildymo ir karšto vandens sistemos rekonstravimas ir (ar) atnaujinamas gali būti atliekamas tik gavus butų savininkų sutikimą. *(duomenys neskelbtini)* namo butų savininkai sutikimo modernizavimui nedavė.

Šilumos ūkio įstatymo 23 str. 2 d. nurodyta, kad daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas raštu informuoja daugiabučio namo savininkus apie tai, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka privalomųjų reikalavimų, o vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-12-29 nutarimu Nr. 1331 patvirtintų nuostatų 4.8. p. UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ nustačiusi šildymo ir karšto vandens sistemos neatitikimus privalomiems reikalavimams privalėjo šaukti patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoti balsavimą raštu dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus. Pranešimo apie tai, kad šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka privalomųjų reikalavimų pareiškėjas nėra gavęs. Dėl namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus *(duomenys neskelbtini)* namo patalpų savininkų susirinkimas nebuvo sušauktas, balsavimas raštu nebuvo organizuotas. Į pareiškėjo įspėjimus 2023-09-28 ir 2023-10-03 nepradėti *(duomenys neskelbtini)* namo šilumos punkto modernizaciją negavus butų savininkų sutikimo UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ nereagavo. UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ - šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas 2023-09-15 Defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. *(duomenys neskelbtini)*, kuriame nurodyta, kad *(duomenys neskelbtini)* namo šildymo ir karšto vandens sistemos neatitinka privalomųjų reikalavimų, butų savininkams pateikė tik 2023-10-24 susirinkimo metu, t. y. praėjus dviem savaitėm po „Atliktų darbų akto“ pasirašymo. Dėl paminėtų aplinkybių butų savininkai negalėjo apskųsti 2023-09-15 Defektinio įrangos apžiūros akto Nr. *(duomenys neskelbtini)* Valstybinei energetikos reguliavimo tarybai prieš UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ pradedant darbus *(duomenys neskelbtini)* namo šilumos punkte.

Pareiškėjo nuomone, be butų savininkų sutikimo UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ galėjo atlikti uždarnos armatūros remonto ir stringančio termostatinio vandens vožtuvo AVTB keitimo darbus. Siurblių, vandens įvado gedimų nustatyta nebuvo. Be to, vandens įvadas ir įvadinis skatklis yra tiekėjo nuosavybė. Vandentiekio remonto ir atnaujinimo sąnaudos yra įkalkuliuotos į vandens kainą, todėl už vandens įvado perdarymo darbus privalo apmokėti tiekėjas (b. l. 26-28).

Pareiškėjas pateikė Komisijai atsikirtimus į atsiliepimą, kuriuose be kita ko paaiškino, kad jo nuomone skunde Komisijai nurodytiems motyvams dėl siurblių keitimo, vandens įvado perdarymo darbų neteisėtumo KMSA atsiliepime prieštaravimų nepateikė. Šilumos punkto automatizavimo, siurblių keitimo, vandens įvado perdarymo darbai neprivalomi, todėl UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ privalėjo gauti *(duomenys neskelbtini)* namo butų savininkų sutikimą. KMSA išvada dėl UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ *(duomenys neskelbtini)* namo šilumos punkte atliktų šilumos punkto automatizavimo, siurblių keitimo, vandens įvado perdarymo darbų teisėtumo prieštarauja teisės aktams, todėl KMSA raštas 2024-02-20 Nr. *(duomenys neskelbtini)* naikintinas (b. l. 189-191).

Atsakovė KMSA prašo pareiškėjo skundą atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepime nurodė, kad pareiškėjas 2024-03-18 pateikė papildomą prašymą, prašydamas papildomai atsakyti į jo nurodytus klausimus, susijusius su neplaniniu bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimu.

Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875, 32 p. yra numatyta, kad prašymai ir skundai, išskyrus prašymus ir skundus, į kuriuos taisyklių 18 p. nustatyta tvarka galima atsakyti iš karto arba ne vėliau kaip artimiausią darbo dieną, turi būti išnagrinėti per Viešojo administravimo įstatymo 10 straipsnio 4 dalyje nurodytus terminus.

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 10 str. 4 d. yra numatyta, kad viešojo administravimo subjektas administracinį sprendimą dėl asmens prašymo ar skundo turi priimti per 20 darbo dienų nuo tokio prašymo ar skundo gavimo dienos. Jeigu prašymas ar skundas gautas po darbo valandų, poilsio ar šventės dieną, jo gavimo diena laikoma po jos einanti darbo diena. Kai dėl objektyvių priežasčių per šį terminą administracinis sprendimas negali būti priimtas, viešojo administravimo subjektas šį terminą gali pratęsti ne ilgiau kaip 10 darbo dienų. Asmeniui apie tokį termino pratęsimą per 5 darbo dienas nuo sprendimo pratęsti terminą priėmimo dienos pranešama raštu ir nurodomas pratęsimo priežastys. Nurodė, kad atsakymas pareiškėjui bus parengtas per minėtuose teisės aktuose nurodytą terminą.

KMSA nuomone, pareiškėjas nepagrįstai prašo panaikinti 2024-02-20 Raštą. Atsakovė 2024-02-20 Rašte, vadovavosi specialiu teisės aktu, reglamentuojančių bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės atlikimo tvarką ir procedūras, ir paaiškino pareiškėjui, kad atsakovė atliko daugiabučio namo, adresu (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“ neplaninį veiklos patikrinimą, nurodė jo apimtį ir kokiais teisės aktais vadovaudamasis bendrojo naudojimo objektų valdytojas atliko šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus, neturėdamas namo butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo, taip pat nurodė, kad pareiškėjas turi teisę kreiptis į teismą, jeigu mano, kad jo teisės ar teisėti interesai yra pažeidžiami bei nurodė ginčijamo rašto apskundimo tvarką.

Atsakovė, nagrinėdama pareiškėjo prašymus ir atlikdama neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą, aktyviai bendradarbiavo tiek su namo bendrojo naudojimo objektų valdytoju, tiek su pareiškėju. Atsakovė, gavusi pareiškėjo prašymus, ne vieną kartą kreipėsi į namo bendrojo naudojimo objektų valdytoją, prašydama pateikti visus turimus duomenis, susijusius su šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbų atlikimu, analizavo teisės aktus bei pateiktus duomenis, kad galėtų pagrįstai priimti galutinį neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo sprendimą, t. y. surašyti vienokį ar kitokį neplaninio patikrinimo aktą. Taip pat nagrinėjo visus pareiškėjo prašymus, pateiktus tiek iki neplaninio veiklos patikrinimo pradėjimo, tiek atliekant planinį patikrinimą, tiek po neplaninio veiklos patikrinimo pabaigos (2023-11-06, 2023-11-14, 2023-12-08, 2023-12-18, 2024-01-04, 2024-02-21, 2024-02-26, 2024-03-01, 2024-03-18) ir motyvuotai rengė jam atsakymus.

KMSA nuomone, buvo pagrįstai nuspręsta pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir jis buvo atliktas pagal teisės aktus, o daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų valdytojo nenubaudė dėl šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbų atlikimo, neturint namo butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo, nes nenustatė teisės aktų pažeidimų jų veikloje, todėl nėra teisinio pagrindo dar kartą atlikti valdytojo veiklos patikrinimą pagal pareiškėjo prašymus.

Pareiškėjas 2023-11-06, 2023-11-14, 2023-12-08 prašymais kreipėsi į atsakovę, prašydamas išsiaiškinti dėl bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos, susijusios su 2023 m. spalio mėnesį atliktais namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais, nesant butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo.

KMSA 2023-12-12 raštu Nr. 53-5-487 informavo pareiškėją, kad priimtas sprendimas pradėti neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimą, susijusį su 2023 m. spalio mėnesį atliktais namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbais, pagal 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, patvirtintų Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 (toliau – Taisyklės) 12.5, 12.6, 12.8. papunkčius.

Taisyklių 1 p. numatyta, kad savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklės nustato Kauno miesto savivaldybės administracijos pagal CK 4.83 str. 3 d. vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų CK 4.84 str. nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką.

Taisyklių 12 p. nurodoma, kokios sritys tikrinamos atliekant valdytojo veiklos patikrinimą: 1) valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams; patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas; 3) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams; 4) namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas; 5) namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas; 6) informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus; 7) metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams; 8) patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas; 9) dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru; 10) ar valdytojas taiko nustatytus tarifus; 11) ar bendrojo naudojimo objektų administratorius yra apsidraudęs civilinės atsakomybės draudimu.

Taisyklių 15 p. yra numatyta, kad neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo tikslas yra įvertinti faktus ar aplinkybes dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti.

Taisyklių 16 p. yra numatyta, kad neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, taip siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu.

KMSA nuomone, tiek teisės normos, tiek teismų praktika, patvirtina, jog atsakovės darbuotojai, nagrinėdami pareiškėjų skundus, gali veikti tik taip, kaip numato teisės aktai ir tikrinti bei imtis priemonių dėl išspėjimo ar baudimo tik nustačius teisės aktų pažeidimus.

KMSA teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais išnagrinėjo pareiškėjo prašymus, priėmė sprendimą pradėti neplaninį bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimą, surašė 2024-02-15 aktą Nr. 53-9-6, kuriame konstatavo, kad valdytojas, 2023 m. spalio mėnesį atlikdamas namo šilumos punkto automatizavimo ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus vadovavosi Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 (toliau – Nuostatai), 3 punktu ir 7.7. papunkčiu, organizavo ir vykdė šilumos punkto privalomuosius remonto darbus, remiantis 2023-01-12 statinio apžiūros aktu Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau - apžiūros aktas 1) ir 2023-04-04 statinio apžiūros aktu Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – apžiūros aktas 2), 2023-09-15 defektiniame įrangos apžiūros akte Nr. (duomenys neskelbtini) bei 2023-10-01 Pažymyje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį privalomiesiems reikalavimams nustatytais neatitikimais.

Nuostatų 3 p. yra numatyta, kad 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 sprendimus ir pavedimus, priimtus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant.

Nuostatų 7.7. papunktyje yra numatyta, kad administratorius privalo 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 pavojaus žmogaus gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarių lokalizavimo ir likvidavimo darbus.

Byloje yra pateikti dokumentai, kurie gauti iš bendrojo naudojimo objektų valdytojo: 1) UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-01-12 statinio apžiūros aktas Nr. *(duomenys neskelbtini)* ir UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-09-15 defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. *(duomenys neskelbtini)*, kuriame nurodoma, kad <...> 1) Šilumos punktas nemodernizuotas, elevatorinis – priklausomo jungimo. 2) Šildymas valdomas mechaniniu šilumos kiekio reguliatoriumi dėl to susidaro didelis šilumos energijos suvartojimas. Neužtikrinamas tolygus patalpų šildymas. 3. Uždaromoji armatūra mechaniškai susidėvėjusi, nėra galimybės sklandžiai sustabdyti ir paleisti tiekiamo termofikato į namo šildymo ir karšto vandens sistemą. 4) Termostatinis vandens vožtuvas AVTB stringa, nesandari membrana vožtuvo viduje, neužtikrinama reikiama karšto vandens temperatūra karšto vandens sistemoje ir stovuose. <...> Išvados: <...> dėl nustatytų šilumos punkto pažeidimų šilumos punktas neatitinka Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksplotavimo) taisyklėse keliamų reikalavimų“; 2) 2023-03-31 daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu ataskaita Nr. 92, kurios IV skyriuje nurodyta, kad „2023-10-19 <...> Už šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus išdalinama per 6 mėn. (2023-10 – 2024-03), faktinė kaina 11629,25 Eur <...> ir 2023-10-19 <...> Kaupiamųjų lėšų panaudojimas už šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus <...> faktinė kaina 1900 Eur <...>“; 3) Iškvietimų registracijos žurnalo išrašas. Iškvietimų registracijos žurnale nuo 2019-06-17 iki 2022-12-19 yra 23 įrašai ir 22 iš jų gyventojų prašymai pašalinti namo šilumos punkte esamus gedimus bei padidinti šilumą, nes šalti radiatoriai, o butuose tik 15-16-17 C°; 4) UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-09-15 defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. *(duomenys neskelbtini)*, kuriame nurodyta, kad apžiūros tikslas – namo šilumos punkto apžiūra, kurios metu nustatyta: <...> 1. Šilumos punktas nemodernizuotas, elevatorinis – priklausomo jungimo. 2. Šildymas valdomas mechaniniu šilumos kiekio reguliatoriumi dėl to susidaro didelis šilumos energijos suvartojimas. Neužtikrinamas tolygus patalpų šildymas. 3. Uždaromoji armatūra mechaniškai susidėvėjusi, nėra galimybės sklandžiai sustabdyti ir paleisti tiekiamo termofikato į namo šildymo ir karšto vandens sistemą. 4. Termostatinis vandens vožtuvas AVTB stringa, nesandari membrana vožtuvo viduje, neužtikrinama reikiama karšto vandens temperatūra karšto vandens sistemoje ir stovuose. <...> Išvados: <...> dėl nustatytų šilumos punkto pažeidimų šilumos punktas neatitinka Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksplotavimo) taisyklėse keliamų reikalavimų. Būtina modernizuoti esamą šilumos punktą. Demontuoti seną įrangą ir sumontuoti naują <...>“; 5) UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-09-21 gautų pasiūlymų dėl daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), šilumos punkto modernizavimo įvertinimo protokolas, kuriame nurodoma, jog buvo organizuotas potencialių rangovų kainų apklausa dėl daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (duomenys neskelbtini), šilumos punkto modernizavimo atlikimo darbų. Kiekvienas komisijos narys išnagrinėjo visų konkurso dalyvių dokumentus ir vienbalsiai nusprendė, kad UAB „(duomenys neskelbtini)“ pasiūlymas geriausiai atitinka techninių sąlygų ir kainos reikalavimus; 6) 2023-10-01 pažyma apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį privalomiesiems reikalavimams Nr. 1, kurioje nurodoma, kad įvertinus šildymo ir karšto vandens atitiktį privalomiesiems reikalavimams konstatuota, jog daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (duomenys neskelbtini), šildymo ir karšto vandens sistema neatitinka

nustatytiems Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomiesiems reikalavimams; 7) UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-10-09 atliktų darbų aktas Nr. (duomenys neskelbtini), kuriame nurodyta suma neviršija pirkimo metu suderėtos kainos; 8) Skelbimo, kuriame nurodoma, kad 2023-10-24 18:00 val. bus šaukiamas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas. Darbotvarkės 2 klausime nurodyta <...> Dėl namo šilumos punkto būklės, remonto darbų <...>. 3 klausimu nurodyta, kad <...> Statinio apžiūros akto aptarimas <...> bei skelbimų lentoje iškabintus skelbimus informacija apie planuojamus šilumos punkte atlikti darbus. <...> Informuojame, kad vadovaujantis šilumos ūkio įstatymu bei siekiant atnaujinti technines galimybes reguliuoti šilumos suvartojimą name, bus atnaujintas šildymo sistemos automatinis reguliavimas. Medžiagų (reguliavimo vožtuvas, elektrinė pavara, lauko temperatūros jutiklis) ir darbų suma (*duomenys neskelbtini*) Eur. Dalis lėšų bus išskaičiuota iš namo kaupiamųjų lėšų, likusi darbų suma, vadovaujantis CK bus paskirstyta papildomai, proporcingai valdomam patalpų plotui. Butui tenkanti suma bus paskirstyta išsimokėti per 6 mėn. lygiomis dalimis, be pabrangimo <...> Skelbimų lentoje iškabinta lokalinė darbų atlikimo sąmata Nr. (duomenys neskelbtini), kurioje nurodoma, kad planuojamų darbų kaina (*duomenys neskelbtini*) Eur; 9) Daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (duomenys neskelbtini)-10-24 susirinkimo protokolas Nr. (*duomenys neskelbtini*), kuriame nurodo, kad „Susirinkime dalyvauja: 29 dalyviai, turintys 29 balsus iš 50 galimų balsų. Apie susirinkimą visiems pranešta tinkamai. <...> Darbotvarkė: <...> 2. Dėl namo šilumos punkto būklės, remonto darbų. 3. Statinio apžiūros akto aptarimas. <...> Pristatė rugsėjo mėnesį nustatytus šilumos punkto defektus po atliktos įrangos apžiūros, susipažino su namo šilumos punkto būkle, pristatė atliktų darbų aktą ir atliktus remonto darbus“; 10) UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-10-27 statinio apžiūros aktas Nr. (*duomenys neskelbtini*), kuriuose nurodyti daugiabučiame name, adresu (duomenys neskelbtini), nustatyti defektai, deformacijos, įrangos gedimai ir numatyti jų pašalinimo tvarka; 11) UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-12-06 raštas Nr. (*duomenys neskelbtini*), kuriame nurodoma, kad „(duomenys neskelbtini), šilumos punkto remonto darbai buvo organizuojami remiantis defektiniame akte ir pažymoje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų atitiktį privalomiesiems reikalavimams nustatytus neatitikimus. Pagal Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo 23 str. 2 p. pagal gautą informaciją darbus šiems reikalavimams užtikrinti pagal kompetenciją atlieka daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas), o kitų darbų atitiktį daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų privalomiesiems reikalavimams užtikrina daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas ne vėliau kaip per ketverius metus nuo pranešimo apie daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų privalomųjų reikalavimų neatitiktį gavimo dienos. Šių darbų išlaidas apmoka daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai“; 12) Ankstesnis raštas buvo papildytas UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-12-06 raštu Nr. (*duomenys neskelbtini*), kuriame nurodoma, kad įmonė „administruoja 3 tipų daugiabučius namus (JVS, bendrijas, savivaldybių įsakymais priskirtus namus), todėl atliktų darbų akte nurodoma daugiabučio namo administravimo tipas. Tai nereiškia, kad darbų užsakovas yra Kauno miesto savivaldybė, tačiau daugiabutis namas yra priskirtas Kauno miesto savivaldybės direktoriaus įsakymu. <...> Reaguodami į jūsų pastabą, pakeitėme daugiabučio namo žymėjimo tipą atliktų darbų aktuose“; 13) UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2024-01-09 raštas Nr. (*duomenys neskelbtini*), kuriame nurodoma, kad namo, adresu (duomenys neskelbtini), šilumos punkto remonto darbai buvo organizuojami remiantis defektiniu aktu ir pažymoje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų atitiktį privalomiesiems reikalavimams nustatytus neatitikimus. Pagal Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo 23 str. 2 p. pagal gautą informaciją darbus šiems reikalavimams užtikrinti pagal kompetenciją atlieka daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas (eksploatuotojas), o kitų darbų atitiktį daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų privalomiesiems reikalavimams užtikrina daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas ne vėliau kaip per ketverius metus nuo pranešimo apie daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų privalomųjų reikalavimų neatitiktį gavimo dienos. Šių darbų išlaidas apmoka daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai.

KMSA darbuotojai, nagrinėdami pareiškėjo skundą, surinko visus dokumentus, išanalizavo juos bei įvertino faktines ginčo aplinkybes teisės aktų nuostatų atžvilgiu. Atsakovė negalėjo išnagrinėti pareiškėjo prašymų taip, kaip to norėjo pareiškėjas, nes atsakovė negali

veikti už teisės aktais priskirtos kompetencijos ribų, nes tokiu atveju būtų pažeidžiamas teisėtumo principas, kuris viešojo administravimo subjektams yra privalomas.

Pažymėjo, kad KMSA neužsakė ginčo namo šilumos punkto remonto darbų, kadangi tik ginčo namo butų ir kitų patalpų savininkai arba bendrojo naudojimo objektų valdytojas gali priimti sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų remonto. Paaiškinimą dėl šilumos punkto remonto darbų pateikė ir bendrojo naudojimo objektų valdytojas, kuris nurodė, jog atliktų darbų akte Nr. (duomenys neskelbtini) eilutėje „užsakovas“ yra nurodyta „Kauno miesto savivaldybės skyrimu“, o šis žymėjimas yra vidiniam įmonės naudojimui, kad atpažinti pastato bendrojo naudojimo objektų valdytojo tipą – taip valdytojas žymi namus, kuriems bendrojo naudojimo objektų valdytojas buvo paskirtas Kauno miesto savivaldybės administracijos įsakymu. Kadangi toks žymėjimas suklaidino, todėl bendrojo naudojimo objektų valdytojas pakeitė daugiabučio namo žymėjimo tipą atliktų darbų aktuose. Šias aplinkybes patvirtina UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2023-12-06 raštas Nr. (duomenys neskelbtini).

KMSA nuomone, pareiškėjas nepagrįstai nurodė, jog bendrojo naudojimo objektų valdytojas nenustatė daugiabučio namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų privalomųjų reikalavimų neatitikties pagal teisės aktus, todėl be namo butų ir kitų patalpų savininkų sutikimo negalėjo atlikti šilumos punkto remonto darbų.

Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomųjų reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2018-012-18 įsakymu Nr. 1-348 (toliau – Reikalavimai), 1 p. yra numatyta, kad daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomieji reikalavimai nustatomi daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemoms.

Reikalavimų 2 p. yra numatyta, kad sistemos, gaunančios šilumą iš aprūpinimo šiluma sistemų, privalo atitikti Statybos techninio reglamento STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. D1-289 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ patvirtinimo, Šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2011 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. 1-160 „Dėl šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklių patvirtinimo“, ir Pastatų karšto vandens sistemų įrengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2017 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. 1-196 „Dėl pastatų karšto vandens sistemų įrengimo taisyklių patvirtinimo“, reikalavimus ir (ar) daugiabučių namų projektiniuose dokumentuose nustatytus reikalavimus šildymo prietaisų galiai, šilumnešio debitų paskirstymui, vamzdynų šiluminei izoliacijai.

Reikalavimų 3 p. yra numatyta, kad sistemose turi būti įrengti automatiniai šilumos punktai su galimybe reguliuoti šilumos suvartojimą pastate, priklausomai nuo lauko oro ir pastato šildomų patalpų temperatūros pokyčio. Šilumos tiekėjas, įvertinęs šilumos tiekimo tinklų ir vartotojų sistemos techninius ir ekonominius parametrus, gali priimti sprendimą, kad vartotojų sistemos gali būti priklausomosios, tačiau modernizuotos pagal šilumos tiekėjo išduotas technines sąlygas.

Reikalavimų 4 p. yra numatyta, kad sistemose turi būti įrengti atsiskaitomieji šilumos apskaitos prietaisai, daugiabučiame name apskaitos prietaisai geriamojo vandens karštam vandeniui ruošti kiekviui nustatyti bei daugiabučio namo kiekviename bute (ar kitoje patalpoje) sunaudoto karšto vandens kiekviui nustatyti atsiskaitomieji karšto vandens apskaitos prietaisai, jeigu daugiabučiame name ruošiamas karštas vanduo. Apskaitos prietaisų rodmenys gali būti nuskaitomi nuotoliniu būdu.

Reikalavimų 5 p. yra numatyta, kad sistemų įranga turi sudaryti sąlygas užtikrinti vienodą pastato vidaus patalpų temperatūrą visose šildomose pastato patalpose, jei nėra techninės galimybės vartotojams reguliuoti savo patalpų šildymą.

Reikalavimų 1-5 p. išvardintos privalomųjų reikalavimų nuostatos taikomos visų daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemoms, o ne renovuojamiems namams, kaip nurodė pareiškėjas.

Bendrojo naudojimo objektų valdytojo pateiktuose dokumentuose (2023-12-06 raštas Nr. 23-11-06/302, 2023-09-15 defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. (duomenys neskelbtini) pažyma apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį privalomiesiems

reikalavimams) nurodoma, kad namo šilumos punkto remonto darbai buvo organizuojami remiantis defektniame akte ir pažymoje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų atitiktį privalomiesiems reikalavimams nustatytus neatitikimus.

Remiantis defektiniu aktu ginčo name nėra modernizuotas šilumos punktas, šildymas valdomas mechaniniu šilumos kiekio reguliatoriumi, neužtikrinimas tolygus patalpų šildymas, uždarojami armatūra mechaniškai susidėvėjusi, nėra galimybės sklandžiai sustabdyti ir paleisti tiekiamo termofikato į namo šildymo ir karšto vandens sistemą, termostatinis vožtuvas stringa, nesandari membrana vožtuvo viduje, neužtikrinama karšto vandens temperatūra karšto vandens sistemoje ir stovuose.

Remiantis pažyma, ginčo name šilumos punktas elevatorinis, nemodernizuotas, šildymo sistema priklausoma, vienvamzdė, nemodernizuota, prie šildymo sistemos prietaisų nesumontuoti termostatiniai ventiliai, karšto vandens sistema su recirkuliacija, tačiau nemodernizuota, šildymo sistemoje nėra įrengtos hidraulinio balansavimo priemonės, šilumos punktas nėra automatizuotas su galimybe reguliuoti šilumos suvartojimą, šilumos ir karšto vandens sistemų šiluminė izoliacija neatitinka teisės aktų reikalavimams.

Reikalavimuose nurodoma, kad sistemose turi būti įrengti automatiniai šilumos punktai su galimybe reguliuoti šilumos suvartojimą, sistemose turi būti įrengti atsiskaitomieji šilumos apskaitos prietaisai, sistemų įranga turi sudaryti sąlygas užtikrinti vienodą pastato vidaus patalpų temperatūrą visose šildomose pastato patalpose. Taigi, defektniame akte nustatyti įrangos gedimai ar neatitikimai Reikalavimuose nurodytiems parametrams, suponuoja į tai, kad valdytojas pagrįstai atliko ginčo namo šilumos punkto remonto darbus.

KMSA nuomone, pareiškėjas nepagrįstai nurodė, kad daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai nebuvo raštu informuoti apie planuojamus atlikti darbus. Pažymėjo, kad Nuostatų 15-17 punktuose yra detalizuota, kokiais atvejais ir kokia informacija yra skelbiama administratoriaus internetinėje svetainėje, namo skelbimų lentoje ar gerai prieinamoje namo vietoje ir kuri siunčiame butų ir kitų patalpų savininkams elektroniniu paštu. Namų butų ir kitų patalpų savininkai tiek skelbimais namo skelbimų lentoje, tiek bendrojo naudojimo objektų valdytojo internetinėje svetainėje pateikė informaciją apie planuojamus šilumos punkto remonto darbus, todėl KMSA nuomone pareiškėjas nepagrįstai nurodė, kad tokia informacija nebuvo pateikta (b. l. 58-69).

Tretysis suinteresuotas asmuo UAB „(duomenys neskelbtini)“ atsiliepimo į pareiškėjo skundą nepateikė.

Skundas tenkintinas iš dalies.

Byloje ginčas kilo dėl KMSA 2024-02-20 Rašto, priimto išnagrinėjus pareiškėjo 2023-11-06 el. laišką, 2023-11-14 prašymą, 2023-12-08 prašymą, 2023-12-18 el. laišką, 2024-01-04 el. laišką, pagrįstumo.

Iš į bylą pateiktų dokumentų matyti, kad pareiškėjas 2023-11-06 (b. l. 150), 2023-11-14 (b. l. 5, 153), 2023-12-08 (b. l. 162), 2023-12-18 (b. l. 164) ir 2024-01-04 (b. l. 171) el. laiškais ir prašymais kreipėsi į atsakovę iš esmės prašydamas „pranešti kokių teisiniu pagrindu KMSA, be butų savininkų sutikimo, užsakė (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus (duomenys neskelbtini) Eurų sumai“, „nustatyti ar (duomenys neskelbtini) namo butų savininkai turi pagrindą pasinaudoti CK 4.83 str. 4 d. suteikta teise atsisakyti apmokėti išlaidų surištų su atliktais darbais š. m. spalio mėnesio pradžioje (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte, dėl kurių jie nebuvo davę sutikimo“, „UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimo metu nustatyti ar teisėtai š. m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte UAB „(duomenys neskelbtini)“ atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus (duomenys neskelbtini) Eurų sumai“.

KMSA 2024-02-20 skundžiamu Raštu atsakė pareiškėjui, informuodama, kad KMSA Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrius (toliau – Skyrius) vadovaudamasis Kauno

miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-12-27 įsakymu Nr. A-4301 patvirtintais skyriaus nuostatais ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintomis 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) atlieka 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 kontrolę. Vadovaujantis Taisyklių 16 ir 17 p. ir 11 p. 12.5, 12.6, 12.8 p. Skyrius atliko neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini) bendrojo naudojimo objekto valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“ (toliau - Administratorius) veiklos patikrinimą ir 2024-02-15 surašė Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos neplaninio patikrinimo aktą Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau - Aktas). Patikrinimo metu nustatyta: Administratorius 2023 m. spalio mėn. atlikdamas namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbus (atliktų darbų kaina (duomenys neskelbtini) Eur su PVM) vadovavosi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (nauja redakcija 2022-12-29 Nr. 133, toliau – Nuostatai) 3 p., kad užtikrintų namo šilumos punkto priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau - privalomieji reikalavimai). Nuostatų 7.7 p., kad užtikrintų tolygų butų (patalpų) šildymą ir reikiamą karšto vandens temperatūrą karšto vandens sistemoje ir stovuose dėl nustatytų šilumos punkte esamų įrenginių pažeidimų, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė. Administratorius atlikdamas aukščiau minėtus darbus vadovavosi Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010-04-07 įsakymu Nr. 1-111 patvirtintomis Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatacijos) taisyklėse nustatytais reikalavimais, vykdė pareigą ir organizavo šilumos punkto privalomuosius remonto darbus remiantis statinio apžiūros aktais (2023-01-12 Nr. (duomenys neskelbtini), 2023-04-04 Nr. (duomenys neskelbtini)), defektiniu apžiūros aktu (2023-09-15 Nr. (duomenys neskelbtini)), iškvietimų registracijos žurnalo įrašais ir pažymoje, apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemų atitiktį privalomiesiems reikalavimams, nustatytais neatitikimais. Pažymėjo, kad įstatymuose visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai jų manymu ši veikla vykdoma / įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.263 str. 2 d. nustatyta, kad žalą, padarytą asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais - ir neturtinę žalą, privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo. Jeigu, pareiškėjo nuomone, jis dėl bendrijos pirmininko veiklos patyrė žalą arba yra pažeidžiamos pareiškėjo teisės ar įstatymu saugomi interesai pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5 str. nuostatas, pareiškėjas turi teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apgintos pareiškėjo pažeistos teisės arba įstatymo saugomi interesai (b. l. 9-10; 71-72).

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 str. nustatyta tvarka (toliau – administratorius), veiklą administruojant daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektus ir administratoriaus informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį, nustato Nuostatai.

Pagal Nuostatų 3 p., 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 Civilinio kodekso 4.85 str. nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, Administratorius atlieka Nuostatų 4 p. nurodytas funkcijas, kurios iš esmės susijusios su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu, jų priežiūra, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimu. Administratoriaus pareigą paskelbti informaciją apie savo veiklą, jos skelbimo tvarką ir apimtį numato Nuostatų V skyrius. Pažymėtina, jog nors Administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės administracija, tačiau Administratoriaus veiklai *mutatis mutandis* taikomos CK XIV

skyriaus nuostatos, taigi jo veikla reglamentuojama civilinio, o ne administracinio pobūdžio teisiniais santykiais.

Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 42 p., 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 įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-06-25 nutarimo Nr. 605 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant LR vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą“ pagrindu, įgyvendinant LR 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 nustato savivaldybės administracijos pagal Civilinio kodekso 4.83 str. 3 d. vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – ir patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Civilinio kodekso 4.84 str. nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – ir valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką. 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 pagrįstą įtarimą 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. Savivaldybės administracija, vertindama skundą, turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Informacijos, duomenų ir juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo terminas negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų nuo tokio prašymo valdytojui įteikimo dienos. (17-18 p.). Apie atliktą ar nutrauktą neplaninį patikrinimą savivaldybės administracija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja skundą pateikusį asmenį, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydama atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas ar nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus (24 p.).

Kaip nustatyta byloje esančių rašytinių įrodymų pagrindu, pareiškėjas kreipėsi į atsakovę iš esmės siekdamas, kad būtų atliktas UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimas ir tokio patikrinimo metu būtų nustatyta, ar teisėtai 2023 m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte, UAB „(duomenys neskelbtini)“ atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus (duomenys neskelbtini)Eurų sumai.

Atsižvelgiant į pareiškėjo prašyme ir jį papildančiuose el. laiškuose pateiktus prašymus, argumentus ir motyvus, KMSA 2023-12-12 raštu Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskelbtini) bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“ neplaninio veiklos patikrinimo“ be kita ko informavo, kad priimtas sprendimas pradėti neplaninį gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“, patikrinimą, susijusį su patalpų savininkų priimtais sprendimais dėl 2023 m. spalio mėn. atliktų namo šilumos punkto automatizavimo, ventilių keitimo, vandens apskaitos perdarymo darbų (b. l. 166-168). Atlikus neplaninį patikrinimą buvo surašytas 2024-02-15 Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktas Nr. *(duomenys neskelbtini)*, kuriame išdėstyti neplaninio patikrinimo rezultatai (b. l. 76-81).

Apie neplaninio patikrinimo rezultatus bei pareiškėjo prašymų išnagrinėjimo rezultatus, jis informuotas skundžiamu 2024-02-20 Raštu.

Viešojo administravimo subjektų, taigi ir atsakovės KMSA, pareiga nagrinėti asmenų skundus ir prašymus kyla iš konstitucinės nuostatos, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 str.).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas ir Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės (toliau – Prašymų nagrinėjimo taisyklės), patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 „Dėl asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių patvirtinimo“.

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas nustato kreipimosi į viešojo administravimo subjektus formas – prašymą bei skundą. Prašymas – su asmens teisių ar teisėtų interesų pažeidimu nesusijęs asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą prašant atlikti teisės aktuose nustatytus veiksmus (VAĮ 2 str. 10 p.). Skundas – asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą, kuriame tas asmuo nurodo, kad yra pažeistos jo ar kito asmens teisės ar teisėti interesai, ir prašo juos apginti (VAĮ 2 str. 12 p.).

Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles (VAĮ 11 str. 1 d.).

Prašymų ir skundų nagrinėjimas yra reglamentuotas Prašymų nagrinėjimo taisyklių ketvirtame skyriuje. Pagal Prašymų nagrinėjimo taisyklės 35 punktą, prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją. Į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį: į prašymą suteikti administracinę paslaugą atsakoma suteikiant prašomą vieną iš Viešojo administravimo įstatymo 19 straipsnio 1 dalyje nurodytų administracinių paslaugų (ar prašomas kelias administracines paslaugas) arba pateikiant motyvuotą atsisakymą tą padaryti (45.1 p.); į prašymą pakonsultuoti asmenį jam aktualiu klausimu atsakoma suteikiant konsultaciją pagal institucijai nustatytą kompetenciją arba pateikiant motyvuotą atsisakymą tą padaryti (45.2 p.); į prašymą priimti administracinį sprendimą atsakoma Viešojo administravimo įstatymo 13 straipsnyje nustatyta tvarka (45.3 p.); į prašymą, nenurodytą Taisyklių 45.1–45.3 papunkčiuose, atsakoma laisva forma (45.4 p.).

Komisija pažymi, jog pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nuostatas atsakymai į prašymus turi būti parengiami atsižvelgiant į prašymo turinį.

Komisija pažymi, kad sprendžiant dėl pareiškėjo prašomo panaikinti 2024-02-20 Rašto pagrįstumo svarbu įvertinti tai, kad iš pareiškėjo kreipimūsi į atsakovę turinio iš esmės sprendžiama, kad jis siekė, kad būtų įvertinta ar UAB „(duomenys neskelbtini)“ galėjo be butų savininkų sutikimo, (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte atlikti siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus *(duomenys neskelbtini)* Eurų sumai.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – ir LVAT) yra konstatavęs, kad ginčas dėl atsakymo į prašymą gali būti nagrinėjamas atsakymo į prašyme pateiktus klausimus pakankamumo aspektu *(LVAT 2012-06-07 nutartis administracinėje byloje Nr. A492-2002/2012, LVAT 2014-10-29 nutartis administracinėje byloje Nr. AS492-921/2014)*.

Nagrinėjamo administracinio ginčo kontekste pažymėtina, kad, kaip nustatyta aukščiau, apie atlikto neplaninio patikrinimo rezultatus pareiškėjas buvo informuotas būtent 2024-02-20 Raštu, jame nurodant teisinį pagrindą, remiantis kuriuo buvo atliktas daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys

neskelbtini), bendrojo naudojimo objekto valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimas, taip pat patikrinimo metu nustatytos aplinkybės ir kt. Tačiau 2024-02-20 Rašte nebuvo pateiktas teisinis ir faktinis pagrindas, taip pat konkretūs ir aiškūs argumentai ir motyvai, apibrėžiantys, kodėl KMSA atlikusi neplaninį patikrinimą nustatė, kad UAB „(duomenys neskelbtini)“ galėjo (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte įvykdyti siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus, negavusi butų (*duomenys neskelbtini*) savininkų sutikimo. Pabrėžtina, kad atsižvelgiant į pareiškėjo kreipimusi turinį, KMSA aiškiai ir nedviprasmiškai, nurodydama teisinį ir faktinį pagrindus, taip pat pateikdama individualią argumentaciją, turėjo motyvuoti bei nurodyti, kodėl neplaninio patikrinimo metu konstatavo, kad UAB „(duomenys neskelbtini)“ aukščiau paminėtus šilumos punkto automatizavimo, perdarymo darbus atlikdama be butų savininkų (duomenys neskelbtini) sutikimo, nepažeidė teisės aktų reikalavimų. Pabrėžtina ir tai, kad 2024-02-15 Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akte Nr. (*duomenys neskelbtini*) buvo nustatyta, jog „Nuostatų 4.10 p. nurodyta, kad administratorius vadovaudamasis CK 4.85 str., šaukia patalpų savininkų susirinkimus ir organizuoja balsavimus raštu <...>“. Administratoriaus teisės ir pareigos nurodytos Nuostatų 6.3 p. – administratorius savo iniciatyva šaukia patalpų savininkų susirinkimus ar organizuoja balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo“(b. l. 79). Papildomai akcentuotina, kad byloje esantys rašytiniai įrodymai patvirtina, kad butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas, siekiant pristatyti bei aptarti jau atliktus remonto darbus ir kt., buvo sušauktas tik 2023-10-24 18:00 val., t. y. po faktinio šilumos punkto darbų atlikimo.

Remdamasi aukščiau išdėstytu Komisija konstatuoja, kad KMSA, atsižvelgdama į pareiškėjo kreipimusi turinį, atlikusi neplaninį daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimą, 2024-02-20 Rašte turėjo motyvuotai, argumentuotai bei nurodant teisinį ir faktinį pagrindus, nurodyti, kodėl nuspręsta, kad UAB „(duomenys neskelbtini)“ galėjo (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte atlikti siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus, negavusi butų (*duomenys neskelbtini*) savininkų sutikimo, arba išdėstyti kitokio turinio viešojo administravimo subjekto poziciją šiuo ginčo klausimu. Pabrėžtina, kad nepateikus atsakymo (neišdėscius pozicijos) dėl pareiškėjo suformuluoto konkretaus prašymo yra pažeidžiama pareiškėjo teisė į išsamų ir visapusišką prašymo išnagrinėjimą bei motyvuoto ir pagrįsto atsakymo (administracinio sprendimo) gavimą. Taip pat pabrėžtina, kad pareiškėjai visais atvejais turi teisę gauti išsamų bei pagrįstą atsakymą (informaciją) apie jų prašymo/skundo pagrindu atlikto neplaninio patikrinimo rezultatus.

Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta aukščiau, sprendžiama, kad pareiškėjo prašymas „UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimo metu nustatyti ar teisėtai š. m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte UAB „(duomenys neskelbtini)“ atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus (*duomenys neskelbtini*)Eurų sumai“ nebuvo tinkamai išnagrinėtas, kadangi 2024-02-20 Rašte nėra išdėstytas motyvuotas ir pagrįstas administracinis sprendimas šiuo klausimu. Tokiu būdu KMSA 2024-02-20 Raštas naikintinas kaip nepagrįstas, o atsakovė įpareigotina iš naujo išnagrinėti pareiškėjo prašymą, išdėstyta 2024-01-04 el. laiške (reg Nr. (*duomenys neskelbtini*)) - „UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimo metu nustatyti ar teisėtai š. m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, (duomenys neskelbtini) namo šilumos punkte UAB „(duomenys neskelbtini)“ atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus (*duomenys neskelbtini*)Eurų sumai“ bei priimti ir pareiškėjui pateikti teisės aktų reikalavimus atitinkantį administracinį sprendimą. Atsižvelgiant į tai, kad ginčo atveju atsakovė įpareigota išnagrinėjus aukščiau nurodytą pareiškėjo prašymą priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį administracinį sprendimą, šiuo konkrečiu atveju nėra pagrindo tenkinti pareiškėjo patikslinto skundo antrą reikalavimą.

Vadovaudamasi Ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos 2024-02-20 raštą Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskelbtini), administratoriaus veiklos neplaninio patikrinimo“.

Įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti pareiškėjo prašymą, išdėstytą 2024-01-04 el. laiške (reg Nr. *(duomenys neskelbtini)*) - „UAB „(duomenys neskelbtini)“ veiklos patikrinimo metu nustatyti ar teisėtai š. m. spalio mėnesio pradžioje, be butų savininkų sutikimo, *(duomenys neskelbtini)* namo šilumos punkte UAB „(duomenys neskelbtini)“ atliko siurblių ir ventilių keitimo, šilumos punkto automatizavimo, vandens įvado perdarymo darbus *(duomenys neskelbtini)*Eurų sumai“ bei priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį administracinį sprendimą.

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

Posėdžio pirmininkas

Birutė Pranevičienė

Komisijos nariai

Lionela Gelmanienė

Karine Zavgorodnaja