



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

### SPRENDIMAS

2025 m. balandžio 8 d. Nr. 21RE-  
(AG-85/05-2025)  
Vilnius

Lietuvos administracinių ginčų komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš Komisijos narių Edvardo Juciaus (Komisijos posėdžio pirmininkas), Vytauto Kurpuveso (pranešėjas) ir Ingos Morkvėnienės,

sekretoriaujant Lilijai Daleckai,

dalyvaujant pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Laukininkų valda“ atstovui,

atsakovo Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros atstovei Vilhelminai Tverionaitei,

viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka vaizdo konferencijos būdu išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „Laukininkų valda“ skundą atsakovui Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūrai dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė :

*UAB „Laukininkų valda“ (toliau – ir pareiškėja, Bendrovė) Komisijos prašo panaikinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros (toliau – ir APVA, Agentūra) 2025 m. sausio 16 d. raštą Nr. APVA-384, kuriuo pareiškėjos paraiška buvo atmesta (toliau – Sprendimas) ir įpareigoti Agentūrą iš naujo įvertinti paraišką, užtikrinant objektyvią ir nešališką vertinimo procedūrą bei priimant teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.*

Paaiškinu, kad pareiškėja 2024 m. spalio 30 d. pateikė projekto Klimato kaitos programos priemonės „Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas („mažoji renovacija“) paraišką (toliau – Paraiška), kuria norėta atnaujinti daugiabučio namo (*duomenys neskelbtini*) (toliau – Namas), šilumos punktą ir šildymo sistemą.

APVA 2025 m. sausio 16 d. raštu informavo, jog Klimato kaitos programos priemonės Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas („mažoji renovacija“) tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 m. lapkričio 18 d. įsakymu Nr. D1-680 (aktuali redakcija nuo 2024 m. liepos 13 d.) (toliau – Aprašas), 42.1 papunktis nustato, kad pareiškėjas su paraiška privalo pateikti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą, atitinkantį Aprašo 13.3 papunkčio reikalavimus. Finansavimas skiriamas, kai sprendimas priimtas balsų dauguma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. APVA įvertino Paraišką ir 2024 m. gruodžio 12 d. pateikė pastabas dėl nustatytų trūkumų bei, vadovaudamasi Aprašo 49 punktu, paprašė patikslinti Paraišką ir pateikti (patikslinti) privalomus pateikti dokumentus iki 2025 m. sausio 2 d., tačiau Paraiška iki nustatyto termino nebuvo patikslinta ir nebuvo pateikti privalomi su Paraiška pateikti dokumentai. Pareiškėja su Sprendimu nesutinka dėl toliau nurodomų argumentų.

2023 m. gruodžio 2 d. Namo butų ir kitų patalpų savininkai patvirtino pastato bendro naudojimo objektų aprašą, pagal kurį Name yra paskirstytos bendrosios pastato inžinerinės sistemos. Šilumos punktai išdalinti pagal korpusus, t. y. pirmas šilumos punktas I-III laiptinės butų savininkams

(1-45 butai), antras šilumos punktas priklauso IV-VI laiptinės butų savininkams (46-95 butai). Bendrojo naudojimo objektų aprašas sudarytas pagal objektų funkcines sąsajas su konkrečiais butais.

Aprašo 13.3 papunktyje numatyta, kad parama teikiama paramos gavėjams, kurie balsų dauguma CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka yra pritarę projekto įgyvendinimui. CK 4.85 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. Šių dalies butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka. Taigi galimybė savininkams susitarti dėl objektų išlaikymo, remonto ir susijusių išlaidų apmokėjimo jau yra įtvirtinta įstatyme.

Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251 (toliau – Balsavimo aprašas), 17 punkte numatyta, kad balsavimas laikomas įvykusi, jeigu galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos gražino daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų. Balsavimui neįvykus, pakartotinis balsavimas organizuojamas vieną kartą, ne anksčiau kaip po 2 savaičių ir ne vėliau kaip po 2 mėnesių nuo neįvykusio balsavimo protokolo paskelbimo dienos. Pakartotinis balsavimas laikomas įvykusi, kai galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos gražino ir elektroninio ryšio priemonėmis balsavo ne mažiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų. Kai pakartotinai balsuojama dėl sprendimų, kuriems priimti CK, Bendrijų įstatymo ar kitų įstatymų, reglamentuojančių patalpų savininkų sprendimų priėmimą, nustatyta tvarka reikalinga patalpų savininkų balsų dauguma, pakartotinis balsavimas laikomas įvykusi, kai galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos gražino ir elektroninėmis ryšio priemonėmis balsavo daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų.

2024 m. rugpjūčio 26 d. vyko I korpuso butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas, kuriame dalyvavo 11 butų ir kitų patalpų savininkai, balsavimas neįvyko, todėl pareiškėja organizavo pakartotinį balsavimą tuo pačiu klausimu. Balsavimas raštu įvyko, balsavo I korpuso 16 butų ir kitų patalpų savininkų, kurie nusprendė dalyvauti namo vidaus šildymo sistemos modernizavimo (mažoji renovacija) programoje.

Visi savininkai (daugumos balsais) sprendžia klausimus, susijusius su naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimu (įsigijimu) ir disponavimu, priima sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų renovavimo (atnaujinimo ne pagal privalomuosius reikalavimus, bet juos pagerinant), tvirtina kaupiamųjų lėšų mėnesinį dydį, jeigu siūlomas didesnis, nei Vyriausybės nustatytas minimalus, sprendžia kitus bendrų interesų klausimus. Šiuo konkrečiu atveju, nebuvo reikalingas daugumos butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas dalyvauti namo vidaus šildymo sistemos modernizavimo (mažoji renovacija) programoje.

Sprendimas yra individualus administracinis aktas, kuriam taikomos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų nuostatos. Taigi individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, o taikomos poveikio priemonės turi būti motyvuotos. Pareiškėjos vertinimu, Sprendimas neatitinka VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 punkte nustatyto reikalavimo, t. y. įstatymo leidėjo nustatytos pareigos viešojo administravimo subjektui priimamą administracinį sprendimą pagrįsti tinkamu faktiniu pagrindu ar kitomis administraciniam sprendimui įtakos turėjusiomis aplinkybėmis. APVA nepagrįstai atmetė paraišką, nes netinkamai interpretavo ir aiškino CK 4.85 straipsnio nuostatas ir neteisingai taikė Balsavimo aprašo nuostatas.

Komisijos posėdyje pareiškėjos atstovas palaikė skundą.

*Agentūra prašo skundą (prašymą) atmesti kaip nepagrįstą.* Paaiškino, kad 2024 m. liepos 24 d. paskelbė kvietimą Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas

(„mažoji renovacija“) teikti paraiškas paramai gauti pagal finansavimo priemonę „Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas (mažoji renovacija) 2024-07“: [https://apvis.apva.lt/paskelbti\\_kvietimai/daugiabuciu-namu-vidaus-sildymo-ir-karsto-vandens-sistemu-modernizavimas-mazoji-renovacija-2024-07](https://apvis.apva.lt/paskelbti_kvietimai/daugiabuciu-namu-vidaus-sildymo-ir-karsto-vandens-sistemu-modernizavimas-mazoji-renovacija-2024-07) (toliau – Kvietimas).

Agentūroje 2024 m. spalio 30 d. per Aplinkos projektų valdymo informacinę sistemą (toliau – APVIS) gauta ir užregistruota paraiška Nr. KK-AM-MŽR02-0103 (toliau – Paraiška), kuria pareiškėja siekė atnaujinti Namų šilumos punktą ir šildymo sistemą. Agentūra, įvertinusi Paraišką, nustatė, kad ji neatitiko Aprašo 42.1 papunkčio, kuris nustato, kad pareiškėjas su paraiška privalo pateikti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą, atitinkantį Aprašo 13.3 papunkčio reikalavimus. Pareiškėjai 2024 m. lapkričio 20 d. buvo išsiųsta žinutė, kurioje prašoma patikslinti Paraišką bei pateikti trūkstamus dokumentus; nurodyta, kad parama teikiama paramos gavėjams, kurie balsų dauguma CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka yra pritarę projekto įgyvendinimui; pateiktame protokole nėra kvorumo (50+1) – balsavo už 14, o turinčių teisę balsuoti 95 (balsuoti privalo ne vienas korpusas, o visas Namas). Paprašyta pateikti naują protokolą.

Pareiškėja apie nustatytus Paraiškos trūkumus pakartotinai buvo informuota 2024 m. gruodžio 12 d. per APVIS žinute, tačiau per Agentūros nurodytą terminą ji nepateikė protokolo, atitinkančio Aprašo 13.3 papunktį. Todėl APVA Sprendimu Paraišką atmetė.

Vertindama paraiškas, Agentūra vadovaujasi Aprašo nuostatomis, šiuo atveju konkrečiai Aprašo 42.1 ir 13.3 papunkčiais. Agentūra atkreipia dėmesį, kad teikdama Paraišką pareiškėja nepateikė pirminio butų ir kitų patalpų savininkų, kurie nusprendė dalyvauti Namų vidaus šildymo sistemos modernizavimo (mažoji renovacija) programoje protokolo, kuriame būtų nurodytas pirminis gyventojų balsavimas bei darbotvarkė. Pareiškėja pateikė tik 2024 m. rugsėjo 30 d. pakartotinį balsavimo protokolą Nr. 71, pagal kurį butų ir kitų patalpų savininkams buvo išsiųsti 45 biuleteniai, gauta 16, renovacijai pritarė 14, 2 savininkai nepritarė darbotvarkės 3.1 papunkčiu svarstomam klausimui, t. y. dėl pritarimo Namų vidaus šildymo sistemos modernizavimui, keičiant Namų seną elevatorinį šilumos mazgą į automatizuotą, reaguojantį nuo lauko temperatūros. Preliminari darbų kaina – 35 000 Eur. Patalpų savininkams sprendus protokole nurodytą 3.1.3 papunkčio klausimą, taikoma CK. 4.85 straipsnio 2 dalyje nustatyta išimtis. Pagal pareiškėjos pateiktą pakartotinį protokolą, balsavime raštu dalyvavo mažiau nei 50 procentų butų savininkų.

Pareiškėjai, ketinančiai dalyvauti Kvietime, buvo iš anksto žinomos visos Kvietimo sąlygos, kurios viešai buvo skelbtos Agentūros tinklalapyje. Agentūra neturi teisės konkretaus pareiškėjos atvejo vertinti kitaip, nes tokiu atveju būtų pažeistas ir lygiateisiškumo principas. Pareiškėja Agentūrai nepateikė jos prašomų duomenų, paneigiančių Sprendime nurodytas aplinkybes. Pareiškėjos asmeniniai interesai ir skunde išdėstytos aplinkybės negali būti vertinamos aukščiau nei Apraše nustatytos sąlygos, taikomos visiems pareiškėjams.

Papildomai Agentūra paaiškino, jog Protokole nenurodyta, kad balsavo kurio nors Namų korpuso gyventojai. Be to, dokumentuose skiriasi duomenys. Namų nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė patalpų skaičius yra 95, tačiau nėra jokios informacijos apie šilumos punktus. Pareiškėjos daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų apraše nurodyta, kad Name yra 2 šilumos punktai, tačiau Pažymyje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį privalomiesiems reikalavimams (teritoriniam skyriui) jokių pastabų, kad Name būtų 2 šilumos punktai, nėra.

Komisijos posėdyje atsakovės atstovė palaikė atsiliepimo argumentus, prašė skundą atmesti.

### *Skundas atmestinas*

Pareiškėja prašo panaikinti Agentūros Sprendimą, kuriuo atmesta Paraiška.

Apraše, kuriame detalizuojama paraiškų teikimo, vertinimo, subsidijų skyrimo ir daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimo projektų priežiūros tvarka ir sąlygos, įtvirtinta, jog daugiabučio namo vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas – bendrosios nuosavybės teise arba nuosavybės teise valdomo elevatorinio šilumos punkto keitimas į naują automatizuotą šilumos punktą ar seno susidėvėjusio automatizuoto šilumos punkto, negalinčio

reguluoti šilumos suvartojimo pastate priklausomai nuo lauko oro ir pastato šildomų patalpų temperatūrų pokyčio, atnaujinimas arba atskiro šilumos punkto daugiabučiame name įrengimas, įskaitant balansinių ventilių ant šildymo ir karšto vandens stovų įrengimą, ir (arba) kitoks pastato šildymo ir karšto vandens sistemų pertvarkymas <...> (6.2 papunktis). Paramos gavėjas – daugiabučio namo buto ar kitų patalpų savininkas arba šilumos tiekėjas, nuosavybės teise valdantis šilumos punkto įrenginius daugiabučiame name, gaunantys paramą daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemoms modernizuoti (6.1 papunktis). Galimi pareiškėjai: daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas; savivaldybės paskirtas savivaldybės energinio efektyvumo didinimo programos įgyvendinimo administratorius; šilumos tiekėjas; kitas asmuo, įgaliotas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų (12.1-12.4 papunkčiai). Paramos gavėjai įgalioja pareiškėją įgyvendinti projektą pavedimo sutartimi, o jeigu projekto pareiškėjas yra daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas – protokoliniu sprendimu (13.4 papunktis).

Parama teikiama paramos gavėjams, kurie balsų dauguma CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka yra pritarę projekto įgyvendinimui. Sprendime turi būti nurodytas pareiškėjas, projektu įgyvendinamos priemonės, suma investicijų projektui įgyvendinti, paramos gavėjų išipareigojimas dėl projekto finansavimo užtikrinimo (13.3 papunktis). Kai paramos gavėjai yra daugiabučio namo butų ar kitų patalpų savininkai, pareiškėjas su paraiška privalo pateikti daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą (susirinkimo protokolą), atitinkantį Aprašo 13.3 papunkčio reikalavimus (42.1 papunktis). Jei per APVIS siunčiamame pranešime nurodytą paraiškos patikslinimo terminą paraiška nepatikslinama ir (ar) nepateikiami trūkstami dokumentai ir priežastys, kodėl paraiška nepatikslinta, nepripažįstamos svarbiomis (pavyzdžiui, ligos atvejis), paraiška atmetama. Paraiškos atmetimo priežastys nurodomos APVIS (50 punktas).

Komisijai į bylą pateiktame 2024 m. rugsėjo 30 d. Pakartotinio balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokole (toliau – ir Protokolas) nurodyta, kad balsavimu sprendžiami klausimai: dėl pritarimo Namu vidaus šildymo sistemos modernizavimui, keičiant Namu seną elevatorinį šilumos mazgą į automatizuotą; preliminari darbų kaina – 35 000 Eur (3.1 papunktis); dėl projekto administratoriaus (bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Laukininkų valda“) paskyrimo (3.1.1 papunktis); dėl pritarimo teikiamos paraiškos kompensacijai gauti patvirtinimo Agentūrai (3.1.2 papunktis); dėl pritarimo, kad visas su Namu šilumos mazgo modernizavimo projekto įgyvendinimu susijusias išlaidas, rangovą parenkant konkurso būdu, atėmus valstybės paramos kompensacinę išmoką, apmoka patalpų savininkai pagal turimos nuosavybės plotą. Įteikta (išsiųsta) biuletenių 45; gauta, užpildyta biuletenių 16; iš jų galiojantys – 16. Išvada: balsavimas raštu įvyko, sprendimui pritarta. Balsavimo rezultatai: pagal Protokolo 3.1 papunktyje nurodytą sprendžiamą klausimą balsavo 15, pritarė 14, nepritarė 2, nepareiškė nuomonės 29.

Šis Protokolas buvo pateiktas kartu su Paraiška, o Agentūra pareiškėjai 2024 m. lapkričio 20 d. per APVIS išsiuntė žinutę, prašydama patikslinti Paraišką bei pateikti trūkstamus dokumentus. Paaikšino, kad parama teikiama paramos gavėjams, kurie balsų dauguma CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka yra pritarę projekto įgyvendinimui; Protokole nėra kvorumo (50+1) – balsavo už 14, o turinčių teisę balsuoti 95 (balsuoti privalo ne vienas korpusas, o visas Namas); situaciją aptarus su teisininkais bei matant galimas rizikas (paskola ar nesutikusių gyventojų skundai dėl bendrojo naudojimo objektų) ateityje, APVA laikosi pozicijos, kad būtų gautas daugumos butų savininkų sutikimas; Projekto įgyvendinimui gali reikėti padengti visus išipareigojimus rangovui, kol bus išmokėta parama, todėl APVA nėra tikra, kad bus išpildytos CK 4.85 straipsnyje nustatytos sprendimų priėmimo tvarkos 2 punkto išimtys. Paprašė ne vėliau kaip per 5 darbo dienas patikslinti Paraišką, pateikti naują protokolą. Iš esmės analogiško turinio žinutė pareiškėjai buvo pakartotinai išsiųsta ir 2024 m. gruodžio 12 d., prašant ne ilgiau kaip per 10 darbo dienų pateikti naują protokolą. Tarp šalių nėra ginčo, kad pareiškėja nustatytu terminu naujo Protokolo nepateikė.

Byloje ginčas kyla dėl Sprendimo, kuriuo Agentūra, atsižvelgdama į tai, jog Paraiška iki nustatyto termino nebuvo patikslinta ir nebuvo pateikti privalomi su Paraiška pateikti dokumentai, vadovaudamasi Tvarkos aprašo 50 punktu, Paraišką atmetė.

Kaip minėta, Aprašo 13.3 papunktis aiškiai įtvirtina, jog parama teikiama paramos gavėjams, kurie *balsų dauguma* CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka yra pritarę projekto

įgyvendinimui. Atitinkamai CK 4.85 straipsnyje numatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų *balsų dauguma*, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą (1 dalis). Jeigu šiame straipsnyje nustatyta tvarka sušaukus butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą nesusirenka sprendimui priimti pakankamas butų ir kitų patalpų savininkų skaičius, pakartotiniame susirinkime, kuris šaukiamas pagal tą pačią darbotvarkę ne anksčiau kaip po dviejų savaičių, sprendimai priimami susirinkime dalyvavusių balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų, *išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų bei kitus įstatymuose nustatytus sprendimus, kuriems priimti reikalinga butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma* (2 dalis). Sprendimai dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba bendrojo naudojimo objektų administratoriaus sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami *tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma*, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip, ir yra privalomi tos dalies butų ir kitų patalpų savininkams. Šių dalies butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas šaukiamas vadovaujantis šio straipsnio 4 ir 5 dalyse nurodyta tvarka (3 dalis).

Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai priimami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkime, prieš dvi savaites Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka paskelbus apie susirinkimo sušaukimą ir jo darbotvarkę (4 dalis). Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas) arba butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų (5 dalis). Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija (7 dalis). Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams (8 dalis).

Atitinkamai pagal Balsavimo aprašą balsavimas laikomas įvykusi, jeigu galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos grąžino daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų. Balsavimui neįvykus, pakartotinis balsavimas laikomas įvykusi, kai galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos grąžino ir elektroninio ryšio priemonėmis balsavo ne mažiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų. Kai pakartotinai balsuojama dėl sprendimų, kuriems priimti CK, Bendrijų įstatymo ar kitų įstatymų, reglamentuojančių patalpų savininkų sprendimų priėmimą, nustatyta tvarka reikalinga patalpų savininkų balsų dauguma, pakartotinis balsavimas laikomas įvykusi, kai galiojančius biuletenius iki balsavimo pabaigos grąžino ir elektroninėmis ryšio priemonėmis *balsavo daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų* (17 punktas). Laikoma, kad sprendimas svarstomu klausimu priimtas, jei daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų balsavo vienodai. Pakartotinio balsavimo atveju laikoma, kad sprendimas svarstomu klausimu priimtas, jei dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų, balsavo vienodai. *Pakartotinio balsavimo dėl sprendimų, kuriems priimti CK, Bendrijų įstatymo ar kitų įstatymų nustatyta tvarka reikalinga patalpų savininkų balsų dauguma, laikoma, kad sprendimas svarstomu klausimu priimtas, jei daugiau kaip 1/2 patalpų savininkų balsavo vienodai* (19 punktas). Balsavimas sprendimui priimti dėl atskirų bendrojo naudojimo objektų, kurie pagal namo patalpų savininkų bendrijos, jungtinės veiklos sutarties dalyvių arba administratoriaus sudarytą bendrojo

naudojimo objektų aprašą naudojami tenkinti ne visų namo patalpų savininkų, o tik jų dalies poreikius, pagal aprašo nuostatas organizuojamas tos dalies patalpų savininkams ir sprendimus priima šie savininkai (22 punktą).

Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje taip pat įtvirtinta, kad sprendimą dėl atnaujinimo projekto įgyvendinimo pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas ir (ar) Plėtros programą ir investicijų plano patvirtinimo, lėšų skolinimosi atnaujinimo projekto daliai (techniniam darbo projektui) parengti, įskaitant atnaujinimo projekto vykdymo priežiūrą ir atnaujinimo projekto ekspertizės, kai ji privaloma pagal Statybos įstatymą, atlikimą, ir (ar) įgyvendinti (rangos darbams atlikti) ir kreditavimo sutarties sąlygų butų ir kitų patalpų savininkai priima *balsų dauguma* CK 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo protokolo pavyzdinę formą nustato Vyriausybės įgaliota institucija. Tai, jog sprendimai dėl pastato (pastatų) atnaujinimo priimami balsų dauguma nustatyta ir Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 12 straipsnyje.

Įvertinusi aukščiau išdėstytą teisinį reguliavimą, Komisija daro išvadą, jog sprendimai dėl šilumos punkto atnaujinimo (modernizavimo) privalo būti priimami daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma; tuo atveju, jei sprendimai priimami dėl objektų, kurie skirti tenkinti ne viso gyvenamojo namo, o tik atskiroje jo dalyje esančių butų ir kitų patalpų savininkų poreikius, nepažeidžiant name esančių butų ir kitų patalpų savininkų teisių ir butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu priimtų sprendimų, valdymo ir naudojimo gali būti priimami tos dalies butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma.

Kaip minėta, Protokole fiksuota, kad balsavimui buvo išsiųsti 45 biuleteniai, balsavo 16 asmenų, iš jų – 14 pasisakė už klausimą pritarti šildymo sistemos modernizavimui.

Paraiškoje pateiktas trumpas projekto aprašymas: Daugiabučio namo (1 korpusas, 45 butai, I-III laiptinė), šilumos punkto atnaujinimo (modernizavimo) darbų pirkimas: šilumos punkto bei automatikos ir balansinių ventilių atšakose montavimas, paleidimas ir derinimas bei pridavimas. Pareiškėjos Agentūrai pateikto daugiabučio gyvenamojo namo ar kitos paskirties pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektų apraše nurodyta, kad Name yra 2 šilumos punktai. Tačiau kaip papildomai paaiškino (ir pateikė tai patvirtinančią pažymą) Agentūra, Pažymoje apie daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos atitiktį privalomiesiems reikalavimams nėra pastabų, kad Name būtų 2 šilumos punktai. Šiuo atveju itin reikšminga įvertinti tai, kad Protokole nėra nurodyta informacija apie tai, jog sprendimą priima būtent I korpuso butų savininkai, be to, Protokole nurodytas sprendžiamas klausimas, kad su projekto įgyvendinimu susijusias išlaidas, atėmus kompensacinę išmoką, apmoka patalpų savininkai pagal turimos nuosavybės plotą. Kitaip tariant, iš Protokole pateiktos informacijos negalima daryti išvados, jog balsavo būtent I korpuso (kurį sudaro 45 butai) savininkai dėl būtent I korpuso šilumos sistemos modernizavimo bei kad būtent jie apsiima sumokėti išlaidas, susijusias su projekto įgyvendinimu. Nesant Protokole tokios informacijos, Agentūra pagrįstai vertino, kad balsuoti turėjo dauguma iš Namų 95 gyvenamosios paskirties patalpų (NTR duomenys) savininkų.

Kita vertus, net jei Agentūrai būtų pateikta aiški informacija, kad I korpuso šilumos tinklu naudojasi 45 butai, bei kad būtent šio korpuso gyventojai įsipareigoja dalyvauti modernizavimo projekte ir apmokėti su juo susijusias išlaidas, šiuo atveju sprendimo priėmimui 14 balsų už projekto įgyvendinimą vis tiek yra per mažai. Kaip jau minėta, tokie sprendimai priimami ne 1/4 balsų, bet balsų dauguma (t. y. pakartotiniam balsavimui taikoma CK 4.85 straipsnio 2 dalyje numatyta išimtis), taigi šiuo atveju, iš I korpuso 45 butų savininkų už projekto įgyvendinimą turėjo prabalsuoti bent 23. Atitinkamai Agentūrai paprašius pateikti naują protokolą, o pareiškėjai nustatytu terminu jo nepateikus, Agentūra pagrįstai, vadovaudamasi Aprašo 13.3, 42.1 ir 50 papunkčiais, Paraišką atmetė.

Sprendimas priimtas tinkamai įvertinus faktines aplinkybes, taikytinas teisės aktų nuostatas, motyvų išdėstymas Sprendime yra adekvatus ir pakankamas, iš jo aišku, kokios priežastys lėmė Sprendimą. Sprendimas atitinka VAI 10 straipsnyje nustatytus reikalavimus. Pažymėtina, jog Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad VAI nenustatyta

keliuose rašytiniuose dokumentuose turi būti išdėstytas sprendimo pagrindimas (jo turinys) ir pats sprendimas dėl nustatytų ar suteiktų teisių, t. y. nereikalaujama kad administracinis aktas būtų surašytas vientisame dokumente. Tais atvejais, kai sprendimas priimamas kitų dokumentų pagrindu, šie dokumentai laikytini sudėtine sprendimo dalimi (pvz., *LVAT 2020 m. rugpjūčio 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1350-556/2020 ir kt.*). Šiuo atveju priežastys, kodėl pareiškėjos pateiktas Protokolas pagal Aprašo 13.3 papunktį nėra tinkamas, buvo išdėstytos tarpiniuose pareiškėjai 2024 m. lapkričio 20 d. ir gruodžio 12 d. per APVIS siųstuose pranešimuose. Komisija neturi pagrindo naikinti Sprendimą ir įpareigoti Agentūrą iš naujo vertinti Paraišką.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

n u s p r e n d ž i a :

uždarosios akcinės bendrovės „Laukininkų valda“ skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo bylos šalys turi teisę apskūsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkas

Edvardas Jucius

Komisijos nariai

Vytautas Kurpuvesas

Inga Morkvėnienė