



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2025 m. liepos d. Nr. 21RE1- (AG1-146/09-2024)
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Daivos Bereikienės (pranešėja), Lionelos Gelmanienės ir Birutės Pranevičienės (posėdžio pirmininkė), sekretoriaujant Jurgitai Daučiūnaitei, dalyvaujant pareiškėjai Z. G. (2025-07-08 posėdyje), atsakovės atstovei V. R.,

viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka, mišriu būdu (atsakovei – nuotoliniu būdu, 2025-07-08 Komisijos posėdyje pareiškėjai dalyvaujant Komisijos patalpose) išnagrino administracinę bylą pagal pareiškėjos Z. G. patikslintą skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos 2025-04-15 rašto panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus. Tretieji suinteresuoti asmenys byloje – H. G. ir uždaroji akcinė bendrovė „X“,

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja patikslintu skundu Komisijos prašo panaikinti 2025-04-15 pateiktą Kauno miesto savivaldybės atsakymą, kuriuo atsisakoma pateikti prašomus dokumentus ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Patikslintame skunde nurodo, kad atsakovei namą, esantį (duomenys neskelbtini), paskyrus administruoti UAB X, kuri prižiūri ir daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemas, tapo žinoma, kad minėta bendrovė neturi pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo kvalifikacijos.

Paaiškina, kad atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 49 str. 1 d. 3 p. nustatyta, jog statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos, prašė pateikti visus dokumentus susijusius su administratoriaus UAB X paskyrimu, nes iki šiol nėra žinoma, koku galiojančiu potvarkiu buvo paskirtas minėtas administratorius ir ar pagrįstai UAB X pareikalavo iš pareiškėjos – (duomenys neskelbtini) pirmininkės ir šilumos ir (ar) karšto vandens sistemos priežiūrą vykdančio asmens, turinčio atitinkamą atestatą, perduoti raktus nuo namo šilumos punkto.

Pažymi, kad vertinant susidariusią situaciją pareiškėja kreipėsi į atsakovę, prašydama pateikti dokumentus, kada ir koku pagrindu jos namui paskirtas administratorius UAB X, vykdo pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą, pridedant tai patvirtinančius dokumentus. Iki šiol prašomi duomenys nėra pateikti ir nėra žinoma, ar atsakovės priimti potvarkiai skirti administratoriumi UAB X buvo įregistruoti Registrų centre.

Nurodo, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo 20 straipsnio 1 dalimi nustatyta, kad prie šilumos tiekimo sistemos prijungtas daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančias butų ir kitų patalpų savininkams, taip pat šilumos punktus, tiek nuosavybės teise priklausančius šilumos ir (ar) karšto

vandens tiekėjui ar tretiesiems asmenims, tiek butų ir kitų patalpų savininkams, turi prižiūrėti (ekspluatuoti) pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (ekspluatuotojas). Atsakovė pateikti duomenis, ar paskirtas administratorius turi pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo kvalifikaciją, atsisako. Žinant, kad teisę reguliuoti (nuotoliniu būdu ar kitaip daryti įtaką) namo šilumos punkto įrenginių darbą, laikydamasis nustatytų higienos normų, turi tik pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas (ekspluatuotojas) arba atitinkamą kvalifikaciją turintis daugiabučio namo bendrijos atstovas ar daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktas jų įgaliotas atstovas, pareiškėja neturi galimybės išsiaiškinti, ar teisėtai buvo pareikalauta iš pareiškėjos, kaip buvusios pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojos (ekspluatuotojos), turinčios atitinkamą kvalifikaciją, perduoti raktus.

Pareiškėja 2025-07-08 posėdžio metu papildomai nurodė, kad atsakovės 2025-04-15 raštas pareiškėjai sukelia teises pasekmes, nes ji ir trečiasis suinteresuotas asmuo H. G. turi energetikos darbuotojo pažymėjimus, o namo administratorius neturi darbuotojų, turinčių šiuos pažymėjimus. Pareiškėjai daroma žala paskiriant kitą asmenį prižiūrėti namo šilumos punktą; akcentavo, kad 2007 metais sudaryta sutartis su AB „Kauno energija“ yra nenutraukta. Taip pat nurodė, kad Kauno miesto savivaldybės mero 2023-11-28 potvarkis Nr. (duomenys neskelbtini) galimai pakeistas atgaline data, nes jame yra vėlesnio potvarkio įrašai. Akcentavo protokolo trūkumus.

Atsakovė atsiliiepimu į pareiškėjos patikslintą skundą prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliiepime į skundą nurodo, kad 2025-02-25 Kauno miesto savivaldybės el. pašte gautas Pranešimas dėl daugiabučio, esančio (duomenys neskelbtini) (toliau – Pranešimas). Pranešime pareiškėjais nurodyti H. G. ir Z. G., Pranešimas išsiųstas iš el. pašto (duomenys neskelbtini). Pranešime buvo nurodyta, kad žinoma, jog iki 2026 m. pasenę daugiabučių namų šilumos punktai privalės būti atnaujinti bei prašoma įvertinti dėl atliktų darbų teisėtumo; atkreipiamas dėmesys, kad UAB X namo šildymo ir karšto vandens priežiūrai neturi atestato, suteikiančio teisę atlikti šilumos punktų eksploataavimo darbus, o jokia kita sutartis namo gyventojams nebuvo pateikta, 2007 m. pasirašyta sutartis su AB „Kauno energija“ iki šiol nėra nutraukta; prašoma atsakyti, kokių Kauno miesto savivaldybės mero potvarkiu ir kada yra paskirtas namui administratorius UAB X; keliamas klausimas dėl administratoriaus skaičiuojamų mokesčių. Gavusi Pranešimą, atsakovė kreipėsi į daugiabučio namo, esančio (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Namą), administratorių UAB X (toliau – Administratorius) dėl informacijos pateikimo, apie tai informavo pranešėjus. Rašte Administratoriui priminta, kad jis privalo vadovautis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtintais Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais (toliau – Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai).

Paaikina, kad 2025-04-25 raštu Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – Skundžiamas raštas) buvo atsakyta į 2025-02-25 Pranešimą, išsamiai paaiškinant, kodėl buvo reikalingas remontas; kodėl nebuvo reikalingas numatytų remonto darbų remonto projektas (projektas atnaujinant jau esamas dalis šilumos punkte nėra būtinas, kadangi remonto darbai gali būti vykdomi remiantis esama įranga ir techninėmis specifikacijomis); kokia tvarka priimtas sprendimas dėl darbų atlikimo (organizuotas savininkų susirinkimas, pristatyti defektnis apžiūros aktas, sąmata, komercinis pasiūlymas, vyko balavimas). Dėl Pranešime keliamo Administratoriaus paskyrimo teisės aktų, jų įregistravimo Registrų centre priminta, kad 2023-12-29 raštu Nr. (duomenys neskelbtini) atsakovė jau yra atsakiusi (Atsiliiepimo Priedas Nr. 6), papildomai išdėstyta, kokiuose teisės aktuose reglamentuota, kur ir kokia informacija apie namo administravimą ir Administratorių yra skelbiama bei paaiškinta, kokia informacija yra teikiama namo savininkams. Atsižvelgiant į tai, kad visa informacija apie namo Administratorių, įskaitant Kauno miesto savivaldybės mero potvarkį, kuriuo administratorius yra paskirtas, yra skelbiama viešai (<https://daugiabuciai.kaunas.lt/>; <https://ta.kaunas.lt/>), ši informacija nebuvo siunčiama. Dėl daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens priežiūros išaiškinta, kad 2007 m. sutartis, sudaryta tarp prižiūrėtojos Z. G., kaip likviduotos (duomenys neskelbtini) daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkės ir AB „Kauno energija“ dėl daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens priežiūros negalioja, kadangi šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų

priežiūrą vykdo Administratorius (UAB X). Skundžiamame rašte taip pat išaiškinta galimybė kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai manoma, kad ši veikla vykdoma/įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus.

Pasisakydama dėl administratoriaus veiklos vertinimo nurodo, kad 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 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 – CK) 4.83 str. 3 d. vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, CK 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 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“*. Iš esmės analogiškos nuostatos dėl neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo 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) 16 p.: *„neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Padaliniiui 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“*.

Paaikškina, kad gavusi Pranešimą, atsakovė kreipėsi į Namų Administratorių dėl informacijos pateikimo. Administratorius paaiškino, kad namo šilumos punktas yra automatizuotas, tačiau atlikus apžiūrą buvo nustatyti defektai, dėl kurių buvo reikalingas remontas <...> projektas atnaujinant jau esamas dalis šilumos punkte nėra būtinas, kadangi remonto darbai gali būti vykdomi remiantis esama įranga ir techninėmis specifikacijomis <...> 2024 m. spalio 29 d. vykusio susirinkimo metu gyventojams buvo pateiktas defektinis apžiūros aktas, kuriame aiškiai nurodytas nustatytas gedimas ir paaiškinta, kokių remonto darbų reikia, kad namo šildymo sistema veiktų be trikdžių. Taip pat patalpų savininkams Administratorius pateikė komercinį pasiūlymą, parengtą pagal rekomenduojamus remonto darbus. Po susirinkimo namo gyventojams buvo pateikta sąmata, siekiant užtikrinti skaidrumą ir išsamų informavimą apie planuojamus darbus <...> gedimai buvo šalinami tik po to, kai dauguma savininkų išreiškė savo pritarimą apklausos raštu. Šis sprendimas atitiko teisės aktus ir gyventojų bendrą interesą užtikrinti tinkamą šildymo sistemos veikimą <...>“. Dėl šilumos punkte minėtų atliktų remonto darbų Administratorius organizavo balsavimą raštu. Administratorius

pateikė atsakovei 2024-10-29 namo savininkų susirinkimo dalyvių sąrašą, susirinkimo Protokolą, šildymo sistemos defektinį aktą, remonto darbų komercinį pasiūlymą, sąmatą, atliktų darbų priėmimo aktą. Įvertinus Administratoriaus pateiktą informaciją ir dokumentus nustatyta, kad nėra pagrindo atlikti neplaninio valdytojo (Administratoriaus) veiklos patikrinimo. Administratorius savo darbe vadovaujasi Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, kurių 3 p. nurodyta, 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 CK 4.85 str. nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. CK 4.85 str. 1 d. nustatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

Pažymi, kad Šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisyklės (toliau – Priežiūros taisyklės), patvirtintos Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. balandžio 7 d. Nr. įsakymu Nr. 1-111, nustato, kaip turi būti naudojamos šilumos tinklais ir šilumos vartojimo įrenginiais bei atliekama jų priežiūra. Šios taisyklės privalomos visiems asmenims, veikiantiems šilumos ūkio sektoriuje (šilumos tiekėjams, karšto vandens tiekėjams, šilumos ir karšto vandens vartotojams, šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių savininkams ar bendrosios dalinės nuosavybės savininkams ir jiems atstovaujantiems bendrijos valdybai (bendrijos pirmininkui), namo bendrojo naudojimo objektams valdyti sudarytos jungtinės veiklos sutarties partnerių įgaliojamam asmeniui arba namo bendrojo naudojimo objektų administratoriui, pastatų šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių prižiūrėtojams). Priežiūros taisyklių 9 p. nurodyta, kad atliekant šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių montavimą (statybą) ir priežiūrą (eksploatavimą) privaloma laikytis reikalavimų, kaip nustatyta Šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklėse ir Saugos taisyklėse eksploatuojant šilumos įrenginius. Priežiūros taisyklių 20.3 p. nurodyta, kad šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių prižiūrėtojai privalo tinkamai prižiūrėti (eksploatuoti) pastato šilumos tinklus ir šilumos vartojimo įrenginius, kad jie veiktų efektyviai, patikimai ir saugiai.

Nurodo, kad vykdant šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojų ir Administratorių teisės aktais pavestas funkcijas, namo šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojas parengė, o Administratorius patalpų savininkams pateikė Defektinį aktą. Dėl namo šilumos punkto nustatytų gedimų buvo suorganizuotas Namo savininkų susirinkimas, savininkams pateikti su nustatytais gedimais ir jų remontu susiję dokumentai. Pagal Administratoriaus pateiktą susirinkimo Protokolą, organizuotame balsavime raštu (2024-11-27 iki 2024-12-11), patalpų savininkai pritarė Protokole nurodytiems 3.1 p. svarstymui teiktiems klausimams (dėl remonto darbų atlikimo, kainos, mokesčio paskirstymo, remonto paslaugų pirkimo iš ūkio subjektų, kurie su Administratoriumi sudaro susijusių ūkio subjektų grupę). Iš pateiktų dokumentų nustatyta, kad darbus atliko bendrovė, su kuria sudaryta Namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros paslaugų sutartis Nr. (duomenys neskelbtini). Atliktų darbų kaina ((duomenys neskelbtini)Eur) atitiko sąmatoje, kuriai pritarė savininkai, nurodytą sumą ((duomenys neskelbtini) Eur).

Pasisakydama dėl šilumos punkto eksploatavimo ir priežiūros nurodo, kad pareiškėja patikslintame skunde teigia, kad atsakovė atsisakė pateikti duomenis, ar paskirtas administratorius turi pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo kvalifikaciją. Su šiuo teiginiu nesutinka, kadangi Pranešime, kurio atsakymą pareiškėja skundžia, nebuvo tokio reikalavimo. Pranešime buvo keliamas klausimas, kuris iš subjektų (Z. G., su kuria AB „Kauno energija“ 2007-11-26 sudarė Šilumos pristatymo buitiniams vartotojams sutartį, ar Administratorius) turi teisę atlikti namo šilumos punkto eksploatavimo ir priežiūros darbus. Į šį klausimą Skundžiamu raštu buvo išsamiai atsakyta (Skundžiamo rašto 3 dalis). Dėl pareiškėjos keliamo Administratoriaus, kaip pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo kvalifikacijos klausimo, pažymi, kad pagal Priežiūros taisyklių, 16 p., namo administratorius organizuoja daugiabučiuose gyv. namuose šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą ir naudojimą. Pagal Priežiūros taisyklių 31 p., administratorius gali šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą (eksploatavimą) pagal sutartis perduoti asmenims (Prižiūrėtojams), turintiems reikiamus atestatus. Pagal Šilumos įstatymo 20 str. 1 d., daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį su pastato šildymo ir

karšto vandens sistemos prižiūrėtoju (eksploatuotoju) sudaro daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (šiuo atveju administratorius). Taigi, Administratorius neprivalo turėti pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo kvalifikacijos, kadangi jo pareiga yra organizuoti šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą (eksploatavimą), kurią atlieka pagal sutartį paskirtas prižiūrėtojas, atitinkantis teisės aktuose nustatytus kvalifikacinius reikalavimus. Kaip nurodyta Skundžiamame rašte, iki Bendrijos likvidavimo namo priežiūrą atliko Z. G., kuri 2007-11-26 su AB „Kauno energija“ buvo sudariusi Šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartį Nr. (duomenys neskelbtini), tačiau 2023-11-28 Kauno miesto savivaldybės mero potvarkiu Nr. (duomenys neskelbtini) namo administratoriumi paskyrus Administratorių ir Bendrijos pirmininkei bei namo šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių prižiūrėtojai 2023-12-11 Namu bendrojo naudojimo patalpų raktų ir šilumos punkto priežiūros priėmimo – perdavimo aktu perdavus Administratoriui šilumos punkto, elektros skydinės, vandens mazgo raktus, namo šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą (eksploatavimą) organizuoja Administratorius, kuris Daugiabučių gyvenamųjų namų šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros paslaugų sutarties Nr. (duomenys neskelbtini) pagrindu namo šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą perdavė prižiūrėtojai UAB X, kuri turi šiai paslaugai teikti reikiamą atestatą.

Pasisakydama dėl netinkamo pareiškėjo nurodo, kad Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 23 str. 1 d. nustato, kad skundą (prašymą) dėl viešojo administravimo subjekto priimto teisės akto ar veiksmo (neveikimo), taip pat dėl viešojo administravimo subjekto vilkinimo atlikti veiksmus turi teisę paduoti asmenys, taip pat kiti viešojo administravimo subjektai, įskaitant valstybės tarnautojus ir pareigūnus, kai jie mano, kad jų teisės ar įstatymų saugomi interesai yra pažeisti. Išvardytos ABTĮ nuostatos garantuoja asmeniui teisę kreiptis į administracinę teisimą ir nustato, jog tokiam kreipimuisi pakanka, kad asmuo manytų, jog jo teisės ar įstatymų saugomi interesai yra pažeisti, t. y. pakankamas asmens subjektyvus suvokimas apie jo teisių ar interesų pažeidimą. Tačiau nurodytos nuostatos taip pat reiškia, kad teismas, nagrinėdamas administracines bylas, privalo nustatyti, kuo pasireiškia pareiškėjo nurodytas pažeidimas, t. y. kiekvienu konkrečiu atveju nustatyti, ar asmuo, kuris kreipėsi dėl pažeistos teisės (intereso) gynimo, turi jo nurodytas teises (įstatymų saugomus interesus), ar šios teisės (interesai) objektyviai yra pažeistos asmens nurodytu būdu. Tik nustatęs nurodytas aplinkybes, teismas gali apginti pareiškėjo teises vienu iš ABTĮ 88 str. 2-4 p. numatytų būdų. Nenustatęs šių aplinkybių, teismas turi atmesti skundą (prašymą) ABTĮ 88 str. 1 p. pagrindu (LVAT nutartys administracinėse bylose Nr. A143-443/2005, A502-906/2008, A502-304/2009; A502-2488/2011, Administracinių teismų praktika Nr. 7, p. 124-131).

Nurodo, kad Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) ne kartą yra konstatavęs, kad ABTĮ nuostatų, reglamentuojančių kreipimąsi į administracinę teisimą, sisteminis vertinimas leidžia teigti, jog į administracinę teisimą asmuo turi teisę kreiptis tik dėl jam teisinės pasekmės sukeliančių individualių teisės aktų, priimtų viešojo administravimo srityje.

Cituoja LVAT praktiką, kurioje yra suformuluota taisyklė, kad savarankišku skundo administraciniam teismui (šiuo atveju Komisijai) dalyku negali būti informacinio pobūdžio raštai, kuriuose nėra jokių privalomojo pobūdžio patvarkymų, sukuriančių pareiškėjui ar kitiems asmenims tam tikrų teisių ar pareigų. Ginčo administracinėje byloje dalyku gali būti tik toks viešojo administravimo subjekto priimtas administracinis aktas, kuris atitinkamiems asmenims nustato tam tikras teises ar pareigas, sukelia teisinės pasekmės (LVAT 2017-07-26 nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-550-525/2017). Tuo atveju, kai skundžiamas aktas ar veiksmas jokių teisinių pasekmių nesukelia, jis negali būti ginčo administraciniame teisme objektu (LVAT išplėstinės teisėjų kolegijos 2011-06-20 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-69/2011). Nagrinėdamas skundus dėl teisinių pasekmių negalinčių sukelti ir nesukeliančių aktų ar veiksmų, teismas (šiuo atveju Komisija) asmens teisių apginti negalėtų, nes net ir patenkinus skundą, asmens teisių ir pareigų apimtis (jo teisių ir pareigų bei įstatymo saugomų interesų gynimo požiūriu) nepasikeistų, o pats procesas būtų iš esmės beprasmis. Taigi, ginčo administracinėje byloje dalyku gali būti tik toks viešojo administravimo subjekto priimtas administracinis aktas, kuris atitinkamiems asmenims nustato tam tikras teises ir pareigas, sukelia teisinės pasekmės (žr., pvz., LVAT 2019-06-27 nutartis administracinėje byloje Nr.

A-1863-662/2019; LVAT 2019-05-23 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-805-520/2019). Skundžiamo akto kvalifikavimo ir teisinio vertinimo negali lemti vien tam tikri formalūs kriterijai – jo pavadinimas, nurodyta apskundimo tvarka ir panašiai, o išvada, ar dėl akto gali būti paduotas skundas administraciniuose teismuose, turi būti daroma atsižvelgiant į tokio sprendimo turinį (LVAT 2024-03-27 nutartis administracinėje byloje Nr. AS-188-492/2024).

Paaishkina, kad CK 4.83 str. 3 d. reglamentuota, kad „...>Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių...>“. Atsižvelgiant į šią nuostatą, Namo bendrojo naudojimo objektams valdyti 2015-12-22 VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre buvo įregistruota (duomenys neskelbtini) daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrija, jos pirmininke buvo paskirta pareiškėja Z. G. Vadovaujantis CK 2.70 str., 2023-09-18 Juridinių asmenų registro tvarkytojas juridinių asmenų registro nuostatuose nustatyta tvarka priėmė sprendimą likviduoti Bendriją (Atsiliepimo Priedas Nr. 17), nuo šios datos Bendrija įgijo likviduojamo juridinio asmens statusą, o bendrijos pirmininkė pareiškėja neteko įgaliojimų (nustojo eiti bendrijos pirmininkės pareigas, CK 2.70 str. 8 d.). Pareiškėja nepateikė įrodymų, kad ji yra buto, esančio (duomenys neskelbtini), savininkė. Pranešime H. G. ir Z. G. gyvenamoji vieta nurodyta (duomenys neskelbtini), VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenimis, šio buto savininkas yra tik H. G.

Paaishkina, kad sprendžiant dėl pareiškėjos materialinio suinteresuotumo nėra aišku, kaip Skundžiamas raštas sukelia pareiškėjai teises pasekmes, įtakoja jos konkrečias materialines teises ar įstatymo saugomus interesus, nes ji nėra nei Bendrijos pirmininkė, nei buto, ar kitos patalpos savininkė (atsakovė tokių duomenų neturi). Pažymi, kad ABTĮ 5 straipsnio 3 dalies 2 punktu, pareiškėja neturi teisės ginti ir viešąjį interesą. Taip pat nenustatyta, jog Skundžiamo rašto panaikinimas turės įtakos pareiškėjos teisėms ir interesams, kadangi pareiškėja nenurodė, kaip konkrečiai yra pažeidžiamos jos teisės. Tai leidžia konstatuoti, kad pareiškėja pagal pareikštus šioje byloje reikalavimus neturi materialinio teisinio intereso, dėl ko reikalavimai dėl Skundžiamo rašto panaikinimo ir įpareigojimo atsakovę atlikti veiksmus negali būti tenkinami. Skundžiamas raštas yra informacinio pobūdžio, juo (duomenys neskelbtini) buto savininkui buvo suteikta informacija į pateiktus klausimus. Raštu pareiškėjai nesukuriamos, nepanaikinamos ir nepakeičiamos jokios jos teisės ar pareigos bei netaikomos poveikio priemonės, todėl Skundžiamas raštas negali būti ginčo administraciniame teisme objektu. Skundžiamo rašto panaikinimas nesukels pareiškėjai absoliučiai jokių pasekmių, t. y. nei esant galiojančiam informaciniam Skundžiama raštui, nei jį panaikinus pareiškėjos teisės ir pareigos niekaip nebus modifikuotos.

Pasisakydama dėl Skundžiamo rašto naikinimo pagrindų nurodo, kad ABTĮ 91 str. reglamentuoja skundžiamų teisės aktų panaikinimo pagrindus. Minėto straipsnio 1 d. nuostatos nustato, kad skundžiamas teisės aktas (ar jo dalis) turi būti panaikintas, jeigu jis yra: 1) neteisėtas iš esmės, tai yra savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams; 2) neteisėtas dėl to, kad jį priėmė nekompetentingas viešojo administravimo subjektas; 3) neteisėtas dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą ir sprendimo pagrįstumą. Kadangi Skundžiamas raštas atitinka visus aukščiau išvardintus individualaus administracinio akto reikalavimus: yra motyvuotas, nurodyta informacija yra aiški ir pagrįsta teisės aktų normomis, nurodyta apskundimo tvarka, jį parengė kompetentingas viešojo administravimo subjektas, todėl naikinti nėra jokio teisinio pagrindo. Pažymi, kad pareiškėja deklaratyviai nurodo, kad Skundžiamą raštą reikia naikinti, nepateikdama konkrečių Skundžiamo rašto klaidų, sudarančių pagrindą jį naikinti. Patikslintame skunde prašoma įpareigoto atsakovę atlikti veiksmus, tačiau net nurodyta kokius konkrečiai veiksmus turėtų atlikti atsakovė.

Posėdžio metu atsakovės atstovė papildomai nurodė, kad trečiojo suinteresuoto asmens H. G. 2025-07-18 prašyme, kuriuo jis pateikia atsiliepimą į pareiškėjos skundą, yra nurodyti reikalavimai atsakovei, kurie nebuvo pateikti pareiškėjos ir H. G. 2025-02-25 pranešime. Minėtus reikalavimus H. G. atsakovei pateikė tik 2025-07-10 prašymu, šis prašymas yra nagrinėjimo stadijoje ir priimtas sprendimas galės būti skundžiamas bendra tvarka.

Trečiasis suinteresuotas asmuo H. G. atsiliepimu į pareiškėjos patikslintą skundą prašo tenkinti pareiškėjos skundą panaikinant 2024-10-29 susirinkimo protokolą; H. G. įtraukti pareiškėjo teisėmis.

Atsiliepime į skundą nurodo, kad daugiabučio namo gyventojai 2024-10-15 gavę pranešimą, kad planuojama elektros apskaitos skydų renovacija ir bus (duomenys neskelbtini), vykdomi elektros apskaitos skydų renovacijos darbai, kurių kaina - (duomenys neskelbtini) Eur + PVM, kreipėsi su prašymu kokių pagrindu bus vykdomi numatyti darbai be gyventojų sutikimo, esant būtiniems darbams atlikti, kurie kelia avarinę grėsmę; dėl minimų elektros apskaitos skydų renovacijos darbų skubos tvarka 2024-10-29 buvo kviečiamas susirinkimas, išsiunčiant tą pačią dieną į telefonus žinutes dėl 2024-10-29 organizuojamo susirinkimo. Susirinkime nebuvo renkami susirinkimo sekretorius ir pirmininkas. Susirinkimo eiga buvo įrašyta, nes pareiškėja ((duomenys neskelbtini) valdytoja) buvo išvykusi; viešai pateiktas susirinkimo protokolą skiriasi nuo surašyto ir pateikto Komisijai, mano, kad protokolą buvo surašytas atgaline data.

Paaškina, kad atlikti Šilumos punkto remonto darbai nebuvo skubūs ir būtini, todėl kelia klausimą, kodėl nebuvo kviečiami specialistai įvertinti, ar būtina žiemos metu keisti šildymo ir karšto vandens automatikos įrenginius, kurių UAB "X" atstovas neleido patikrinti, nepateikė savo kvalifikacinio pažymėjimo, nenurodė pavardės. Iki šiol nėra žinoma, kurioje įmonėje dirba asmuo, kuris atvykdavo į šilumos punktą ir ar jis turėjo kvalifikacinį pažymėjimą, suteikiantį teisę vykdyti šilumos punkto priežiūrą, kadangi esančios automatizuotos šilumos punkto sistemos nemokėjo reguliuoti ir prašė Z. G.

Nurodo, kad namo gyventojai, neturėdami atitinkamų žinių, negalėjo įvertinti realios situacijos, todėl surinktais gyventojų balsavimo biuleteniais neturėtų būti remiamasi dėl Šilumos sistemos atliktų remonto darbų už (duomenys neskelbtini) Eurų kainą, žinant, kad avarinę situaciją iki šiol keliantys būtini darbai nėra atlikti. Paaškina, kad AB „Kauno energija“ atstovai nurodė, jog iš nuskaitomų (duomenys neskelbtini), namo rodmenų, sutrikimų nebuvo pastebėta, šildymo ir karšto vandens automatinė sistema veikė, nebuvo pastebėta jokių sutrikimų ir nebuvo būtina skubos tvarka, nesudarant galimybės situacijos įvertinti kvalifikuotiems specialistams jos keisti.

Pažymi, kad įvertinant, jog statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos, Namui administratorių - UAB „X“ paskyrė savivaldybės vykdomoji institucija, buvo kreiptasi į savivaldybę su konkrečiai suformuluotais klausimais bei prašymu pateikti dokumentus.

Nurodo, kad pats bute (duomenys neskelbtini), negyvena, pagal suteiktą įgaliojimą jį atstovauja mama – pareiškėja Z. G. Prašo tenkinti pareiškėjos skundą panaikinant 2024-10-29 susirinkimo protokolą.

Komisija 2025-07-22 posėdžio metu atmetė procesinį trečiojo suinteresuoto asmens H. G. prašymą, išdėstytą atsiliepime į skundą (Komisijoje gauta 2025-07-21), įtraukti jį pareiškėju nagrinėjamoje byloje, nes Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymas, reglamentuojantis procesą nagrinėjant ikiteismine tvarka ginčus Komisijoje, nenumato šioje proceso stadijoje procesinės padėties pakeitimo iš trečiojo suinteresuoto asmens į pareiškėją.

Trečiasis suinteresuotas asmuo uždaroji akcinė bendrovė „X“ atsiliepimo į patikslintą skundą nepateikė.

Skundas atmestinas

Byloje ginčas kilo dėl Skundžiamo rašto teisėtumo ir pagrįstumo.

2023-11-28 Kauno miesto savivaldybės mero potvarkiu Nr. (duomenys neskelbtini) (Savivaldybės mero 2023-12-27 potvarkio Nr. (duomenys neskelbtini) pakeitimas) Kauno miesto (duomenys neskelbtini) daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos likvidavimo procedūrų vykdymo laikotarpiu namo administratoriumi paskirtas UAB X (Atsakovės atsiliepimo į skundą priedas Nr. 7).

Kauno miesto savivaldybės mero 2025-03-05 potvarkiu Nr. (duomenys neskelbtini) pratęstas UAB X paskyrimas daugiabučio namo (duomenys neskelbtini) bendrojo naudojimo objektų administratore iki 2029-09-28 (atsakovės atsiliepimo į skundą priedas Nr. 9).

Pareiškėja ir trečiasis suinteresuotas asmuo H. G. Kauno miesto savivaldybei pateikė 2025-02-25 pranešimą „(duomenys neskelbtini)“, kuriame suformulavo prašymą – „...įvertinti ar UAB „X“ atlikti darbai nepažeidžia įstatymu nustatytų reikalavimų ir kitų namo gyventojų interesų“. Šiame pranešime paaiškino, kad Namo šilumos punktas yra elevatorinis, automatizuotas, todėl prašė nešališko vertinimo, ar buvo reikalingas šilto ir karšto vandens automatikos keitimas; gyventojams nebuvo pateikti dokumentai, kuriais nustatyti gedimai, kas atliko remonto darbus, kaip parinkta bendrovė. Keliamas klausimas, ar šiam projektui reikalingas suderintas projektas. Nurodyta, kad 2023 m. šilumos punktas perduodant Namą administratoriui veikė, gedimai nenustatyti; 2024-12-07 administratoriaus atstovui atliekant šildymo sistemos patikrą, asmuo pareiškėjai nepateikė reikalaujamo pažymėjimo; gyventojams nebuvo pasiūlyta modernizuoti šildymo sistemos. Prašoma atsakovės įvertinti esamą situaciją dėl nurodytų darbų teisėtumo, nes nebuvo avarinės situacijos, turėjo būti skelbiamas konkursas dėl darbų atlikimo; administratorius nepateikė gyventojams numatomų darbų ir defektinio akto ir pasirašyto atliktų darbų priėmimo akto. Taip pat prašoma nurodyti namo administratoriaus paskyrimo teisinį pagrindą, įregistravimo Registrų centre duomenis. Nurodyta, kad administratorius neturi namo šildymo ir karšto vandens priežiūrai atestato, suteikiančio teisę atlikti šilumos punktų eksploatavimo darbus; pažymėta, kad 2007 m. su AB „Kauno energija“ sudaryta sutartis nėra nutraukta. Klausė, kuris iš subjektų turi teisę atlikti namo šildymo ir karšto vandens priežiūrą. Prašė Savivaldybės atlikti administratoriaus atliktų darbų teisėtumo patikrinimą. Nurodyti kiti faktai: ginčo namo 2 buto gyventojai nėra įregistravę rekonstrukcijos, todėl administratoriaus skaičiuojami mokesčiai nėra teisingi gyventojų atžvilgiu; be gyventojų suderinimo ir nesilaikant projekto buvo pakeistas kanalizacijos nuotekų nutekėjimo stovas, pajungtas 1 buto vamzdynas, perkeliant stovus prie kitos patalpos sienos, tai sudaro avarinę grėsmę ir kt.

2025-04-15 atsakovė priėmė Skundžiamą raštą, kuriuo pareiškėją informavo, kad dėl pareiškėjos nurodytų aplinkybių paaiškinimo kreipėsi į administratorių. Atsakydama į klausimą dėl Namo šilumos punkto šildymo ir karšto vandens automatikos keitimo darbų nurodė, pagal Administratoriaus paaiškinimą, „<...> Namo šilumos punktas yra automatizuotas, tačiau atlikus apžiūrą buvo nustatyti defektai, dėl kurių buvo reikalingas remontas <...> projektas atnaujinant jau esamą dalis šilumos punkte nėra būtinas, kadangi remonto darbai gali būti vykdomi remiantis esama įranga ir techninėmis specifikacijomis <...> 2024-10-29 vykusio susirinkimo metu gyventojams buvo pateiktas defektinis apžiūros aktas, kuriame aiškiai nurodytas nustatytas gedimas ir paaiškinta kokių remonto darbų reikia, kad Namo šildymo sistema veiktų be trikdžių. Taip pat Namų butų ir kitų patalpų savininkams Administratorius pateikė komercinį pasiūlymą, parengtą pagal rekomenduojamus remonto darbus. Po susirinkimo Namo gyventojams buvo pateikta sąmata, siekiant užtikrinti skaidrumą ir išsamų informavimą apie planuojamus darbus <...> gedimai buvo šalinami tik po to, kai dauguma savininkų išreiškė savo pritarimą apklausos raštu. Šis sprendimas atitiko teisės aktus ir gyventojų bendrą interesą užtikrinti tinkamą šildymo sistemos veikimą <...>“.

Paaiškino, kad dėl šilumos punkte minėtų atliktų remonto darbų Administratorius organizavo balsavimą raštu, pateikė Skyriui 2024-12-18 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolą Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – Protokolas). Protokolo 3.1 p. nurodytas svarstoma klausimas „<...> Ar adresu (duomenys neskelbtini) butų ir kitų patalpų bendrasavininkai pritaria dėl šilumos punkto šildymo ir karšto vandens automatikos keitimo darbų? Kaina – (duomenys neskelbtini) Eur. su PVM. Mokestis už darbus skirstomas 12-os mėnesių išsimokėjimo terminui butų ir kitų patalpų savininkams, proporcingai, pagal turimą valdomą plotą <...>“. Pagal pateiktą Administratoriaus Protokolą organizuotame balsavime raštu (2024-11-27 iki 2024-12-11) aukščiau minėtu klausimu, (duomenys neskelbtini) buto savininkas H. G. savo nuomonės nepareiškė, Butų ir kitų patalpų savininkai pritarė Protokole nurodytiems 3.1 p. svarstymui teiktiems klausimams (CK 4.85 str. 1 d.).

Atsakydama į klausimą dėl Namu Administratoriaus paskyrimo teisės aktų, jų įregistravimo „Registrų centre“, priminė, kad dėl Namui Administratoriaus paskyrimo Z. G. Skyrius atsakė 2023-12-29 raštu Nr. (duomenys neskelbtini).

Paaikškino, kad Administratorius savo darbe vadovaujasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintais Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais (nauja redakcija 2022-12-29 Nr. 1331, toliau – Nuostatai). Nuostatų 3 p. nurodyta, 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 str. nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. CK 4.85 str. 1 d. nustatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Nuostatų 14 p. (14.1 iki 14.2.9) nurodyta kokia tvarka ir apimtimi administratorius skelbia ir teikia informaciją apie savo veiklą ir ją vykdant parengtus dokumentus; 14.2 p. nurodyta kokią informaciją apie namą turi skelbti administratorius; 14.2.2 p. nurodyta, kad administratorius skelbia savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime nurodytą administravimo šiame name skyrimo laikotarpį (pradžios ir pabaigos data). Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą Administratorius butų ir kitų patalpų savininkams neturi pateikti VĮ Registrų centro NTR išrašo. Administravimo fakto įregistravimas NTR, atitinka CK 4.236 str. 4 d. reikalavimus.

Atsakydama į klausimą dėl Z. G. 2007-11-26 sudarytos Šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutarties Nr. (duomenys neskelbtini) pažymėjo, kad Z. G., kaip likviduotos (duomenys neskelbtini) daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrijos pirmininkė, 2023-12-11 „(duomenys neskelbtini), bendro naudojimo patalpų raktų ir šilumos punkto priežiūros priėmimo – perdavimo aktu“ perdavė raktus nuo Namu bendro naudojimo patalpų (šilumos punkto, elektros skydinės vandens mazgo raktus) šilumos punkto dokumentaciją ir šilumos punkto priežiūrą Administratoriui. Sutarties 4.3 p. nustatyta, kad „*Sutartis galioja nuo jos pasirašymo dienos ir galioja neterminuotai, tačiau ne ilgiau nei Prižiūrėtojas vykdo <...> pastatų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą). <...> Prižiūrėtojo ir Administratoriaus sudarytos sutarties dėl namų šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) paslaugų teikimo galiojimo pabaiga yra juridinis faktas, kuriam įvykus ši Sutartis automatiškai netenka galios*“. Sutartis, vadovaujantis Sutarties 4.3 p. yra negaliojanti, nes nuo Akto pasirašymo dienos šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų priežiūrą Name vykdo Administratorius.

Skundžiamame rašte išaiškinta teisė kreiptis į teismą dėl fizinių ar juridinių asmenų veiklos padarytos žalos.

Prie Skundžiamo rašto buvo pridėtas 2025-04-14 UAB X raštas Nr. (duomenys neskelbtini), 2025-04-04 UAB X raštas Nr. (duomenys neskelbtini), 2024-12-18 balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas Nr. (duomenys neskelbtini).

Bylos duomenimis nustatyta, kad 2007-11-26 tarp pareiškėjos ir AB „Kauno energija“ buvo sudaryta Šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartis Nr. (duomenys neskelbtini) (atsiliepiamo 10 priedas).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja VAI, Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 „Dėl asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. gruodžio 1 d. nutarimo Nr. 1014 redakcija, toliau – ir Taisyklės), Priežiūros taisyklės, Pavyzdinės taisyklės ir kiti teisės aktai.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 42 p. numato, kad viena iš savarankiškos savivaldybės funkcijų yra butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Pavyzdinės taisyklės nustato savivaldybės administracijos pagal CK 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių, veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką (Pavyzdinių taisyklių 1 p.).

Pavyzdinių taisyklių II skyriuje įtvirtinta planinio valdytojo veiklos patikrinimo eiga, III skyriuje įtvirtinta neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo eiga.

Priežiūros taisyklės nustato, kaip turi būti naudojamosi šilumos tinklais ir šilumos vartojimo įrenginiais bei atliekama jų priežiūra (1 p.) ir yra privalomos visiems asmenims, veikiantiems šilumos ūkio sektoriuje (šilumos tiekėjams, karšto vandens tiekėjams, šilumos ir karšto vandens vartotojams, šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių savininkams ar bendrosios dalinės nuosavybės savininkams ir jiems atstovaujantiems bendrijos valdybai (bendrijos pirmininkui), namo bendrojo naudojimo objektams valdyti sudarytos jungtinės veiklos sutarties partnerių įgaliotam asmeniui arba namo bendrojo naudojimo objektų administratoriui, pastatų šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių prižiūrėtojams) (2 p.).

Kaip nustatyta byloje, pareiškėja kreipėsi į atsakovę, informuodama apie, pareiškėjos vertinimu, Namo administratoriaus daromus pažeidimus, susijusius su namo šilumos punkto priežiūra, eksploatavimu, remonto darbais; taip pat informuodama apie atskirų namo gyventojų galimai atliktus neteisėtus veiksmus.

Visų pirma akcentuotina, kad Komisijoje nagrinėjamos bylos ribas apibrėžia suinteresuoto asmens kreipimasis dėl tam tikro sprendimo priėmimo ir viešojo administravimo subjekto priimtas sprendimas ar atlikti veiksmai. Komisija sprendžia dėl administracinių sprendimų teisėtumo atsižvelgdama į tai, koks prašymas buvo paduotas institucijai ir kokį sprendimą turėjo teisę priimti institucija, nagrinėdama jai paduotą prašymą, ar priimtas sprendimas atitinka aukštesnės galios teisės aktus, ar šis sprendimas priimtas surinkus pakankamai faktinių duomenų, ar nagrinėjant klausimą nebuvo pažeistos procedūrinės taisyklės, o kartu ir besikreipiančio asmens teisės.

Pareiškėja posėdžio metu kėlė ir daugiau klausimų, pvz., dėl žalos neleidžiant jai vykdyti ginčo namo šildymo sistemos priežiūros; dėl mero potvarkio netinkamumo, dėl dokumentų neteikimo ir kt., tačiau pagal suformuotą teisminę praktiką, administracinis teismas (pagal analogiją – Komisija) neturi kompetencijos išspręsti klausimą, kuris nebuvo išnagrinėtas institucijoje, arba priimti administracinį sprendimą, nes byloje yra tikrinamas tik viešojo administravimo subjekto sprendimo, veiksmų ar neveikimo teisėtumas, t. y. vykdoma viešojo administravimo subjekto kontrolė (ABTĮ 3 str.) (*LVAT 2018-10-15 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-704-602/2018*).

Taigi, Komisija, nagrinėdama pareiškėjos patikslintą skundą ir sprendama Skundžiamo rašto teisėtumo klausimą, sprendžia: ar jis priimtas kompetentingo subjekto, ar tinkamai pasirašytas, ar turi kitus formaliuosius rekvizitus, ar jame nurodyta apskundimo tvarka, taip pat, ar Skundžiamame rašte nurodytas tinkamas teisinis pagrindas ir jo taikymą bei administracinio sprendimo priėmimą pagrindžiantys pagrindiniai faktai bei Skundžiamą raštą vertina išsamumo ir motyvuotumo aspektu, ar nurodyta individuali priimto sprendimo argumentacija.

Komisijos vertinimu, Skundžiamas raštas yra priimtas kompetentingo subjekto (Savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus vedėjos), tinkamai pasirašytas, turi formaliuosius rekvizitus, jame nurodyta tinkama apskundimo tvarka.

Atsakovė yra viešojo administravimo subjektas, todėl ginčo teisiniams santykiams pirmiausiai taikomas VAĮ bei Taisyklės. VAĮ 7 str. 1 d. nustatyta, kad visi viešojo administravimo subjektai: 1) teikia asmenims įstatymų nustatytą viešojo administravimo subjekto turimą informaciją; 2) konsultuoja asmenis viešojo administravimo subjekto kompetencijos klausimais ir kt.

Šios nuostatos užtikrina asmenų teisę į teisėtą, objektyvų ir pagrįstą jų prašymų bei skundų nagrinėjimą. Įstatyme įtvirtinti viešojo administravimo principai, tarp jų – ir išsamumo principas. Jis reiškia, kad institucija privalo pateikti aiškų, išsamų ir motyvuotą atsakymą, nurodydama visas svarbias aplinkybes bei konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama gautą prašymą ar skundą (VAĮ 1 str. 1 d., 3 str. 5 p.). Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai įpareigoti nagrinėti pagal Taisyklės, numatančias pareigą į prašymą ar skundą atsakyti atsižvelgiant į jo turinį

(VAĮ 11 str. 1 d., Taisyklių 45 p.). Tai reiškia, kad skundo ar prašymo turiniu pareiškėjas nustato nagrinėjimo ribas, ir šių ribų institucija, nagrinėjanti skundą ar prašymą, privalo laikytis.

Viešojo administravimo subjekto administraciniam sprendimui keliami reikalavimai įtvirtinti VAĮ 10 str. 5 d., kuris numato, kad administraciniame sprendime turi būti nurodyta: 1) administracinį sprendimą priėmusio viešojo administravimo subjekto pavadinimas; 2) administracinio sprendimo data; 3) administraciniam sprendimui suteiktas registracijos numeris; 4) atliekamas tvarkomasis veiksmas arba asmenims nustatytos teisės ir (ar) pareigos; 5) administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės; 6) administracinio sprendimo motyvai; 7) administracinio sprendimo apskundimo tvarka, nurodant konkrečią skundą nagrinėjančią instituciją ar įstaigą, skundo padavimo terminą ir teisės aktą, reglamentuojantį apskundimo tvarką; 8) administracinį sprendimą priėmusio asmens vardas, pavardė ir pareigos.

VAĮ nustato dvi kreipimosi į viešojo administravimo subjektus formas: su asmens teisių ar teisėtų interesų pažeidimu nesusijęs asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą, prašant suteikti administracinę paslaugą, priimti administracinį sprendimą arba atlikti kitus teisės aktuose nustatytus veiksmus, yra vadinamas *prašymu* (VAĮ 2 str. 10 d.), o asmens rašytinis kreipimasis į viešojo administravimo subjektą, kuriame nurodoma, kad yra pažeistos jo ar kito asmens teisės ar teisėti interesai, ir prašoma juos apginti, – *skundu* (VAĮ 2 str. 12 d.).

VAĮ 11 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles. Taisyklių 45 punktą nustato, kad į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį: į prašymą suteikti administracinę paslaugą atsakoma suteikiant prašomą vieną iš VAĮ 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 VAĮ 13 straipsnyje nustatyta tvarka (45.3 p.); į prašymą, nenurodytą Taisyklių 45.1–45.3 papunkčiuose, atsakoma laisva forma (45.4 p.).

Įvertinus Pranešimo savivaldybei turinį ir reikalavimą, bei atsižvelgiant į skundo Komisijai turinį, Komisija vertina, jog atsakovė nagrinėjamu atveju turėjo atsakyti laisva forma. Iš Skundžiamo rašto turinio matyti, jog jis negali būti laikomas administraciniu sprendimu, nustatančiu pareiškėjai tam tikrus įpareigojimus, sukuriančiu, pakeičiančiu ar panaikinančius materialaus teisinio pobūdžio teises. Tačiau pareiškėja kartu su trečiuoju suinteresuotu asmeniu H. G., pateikę pranešimą Savivaldybei, turi teisę gauti išsamų ir pagrįstą atsakymą dėl Pranešime nurodytų klausimų.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje konstatuota, jog sistemaiškai aiškinant VAĮ, Taisyklių nuostatas, administraciniame teisme (pagal analogiją – Komisijoje) gali būti nagrinėjamas ginčas tik dėl atsakymo į prašyme pateiktus klausimus *pakankamumo aspektu* (LVAT 2022-10-26 nutartis Nr. eA-1263-624/2022, 2021-11-24 nutartis Nr. eA-3113-629/2021, 2012-06-07 nutartis Nr. A-492-2002/2012, 2014-10-29 nutartį Nr. AS-492-921/2014 ir kt.). Remiantis aptarta teismine praktika, spręstina, jog pareiškėjai Skundžiamas raštas sukelia teises pasekmes ta apimtimi, kiek jai buvo pateikta jos prašoma ir turima informacija, kitaip tariant – ar Skundžiamu raštu pateikta informacija buvo pakankama, išsami.

LVAT praktikoje konstatuota, jog skundžiamo atsakymo, kuriuo pateikiama informacija, teisėtumas ir pagrįstumas turi būti vertinamas suteiktos informacijos išsamumo, tikslumo, teisėtumo ir objektyvumo aspektais (LVAT 2012 m. rugsėjo 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS662-538/2012). VAĮ 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. Spręsdamas dėl informacijos išsamumo principo, LVAT yra konstatavęs, kad išsamumą apsprendžia pateikto prašymo turinys, t. y. teikiama informacija turi atitikti prašymo turinį (LVAT 2012 m. vasario 13 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-97/2012).

Kaip minėta, pareiškėja Pranešimu prašė įvertinti ar UAB „X“ atlikti darbai nepažeidžia teisės aktų reikalavimų ir kitų gyventojų interesų ir suformulavo papildomus klausimus. Komisija sprendžia, kad atsakovė Skundžiamu raštu atsakė į pareiškėjos klausimus.

Skundžiamame rašte atsakovė pateikė paaiškinimus dėl Namo šilumos punkto šildymo ir karšto vandens automatikos keitimo darbų. Nurodė šių darbų faktines prielaidas (rėmėsi administratoriaus paaiškinimu dėl Namo šilumos punkto nustatytų defektų); organizuotas Namo gyventojų susirinkimas (2024-10-29 susirinkimo metu gyventojams pateiktas defektinis aktas; parengtas komercinis pasiūlymas, po susirinkimo gyventojams pateikta sąmata); 2024-12-18 Namo gyventojų susirinkime buvo pritarta pateiktų darbų atlikimui.

Pranešime nurodoma, kad administratorius neturi reikiamų atestatų prižiūrėti šilumos punktą. Pagal Šilumos įstatymo 20 str. 1 d., daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo) sutartį su pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtoju (eksploatuotoju) sudaro daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Pagal Priežiūros taisyklių 16 p., namo administratorius *organizuoja* daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą ir naudojimą; Priežiūros taisyklių 31 p. nustatyta, kad administratorius gali šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą (eksploatavimą) *pagal sutartis perduoti asmenims (Prižiūrėtojams), turintiems reikiamus atestatus*. Toks reguliavimas reiškia, jog pats Namo administratorius neprivalo turėti pastato šildymo ir karšto vandens sistemos prižiūrėtojo kvalifikacijos, kadangi jo pareiga yra organizuoti šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą (eksploatavimą), kurią gali atlikti pagal sutartį paskirtas prižiūrėtojas, atitinkantis teisės aktuose nustatytus kvalifikacinius reikalavimus.

Skundžiamame rašte pažymėta, kad iki Bendrijos likvidavimo namo priežiūrą atliko pareiškėja, kuri 2007-11-26 su AB „Kauno energija“ buvo sudariusi Šilumos pristatymo buitiniams šilumos vartotojams sutartį Nr. (duomenys neskelbtini), tačiau Pranešimo nagrinėjimo metu, Namą administruo ir administruoja Savivaldybės mero potvarkiu paskirtas administratorius, kuriam ir kyla pareiga užtikrinti, jog šilumos tinklų ir šilumos vartojimo įrenginių priežiūrą (eksploatavimą) Name vykdytų teisės aktų reikalavimus atitinkantis subjektas.

Skundžiamame rašte į klausimą – kodėl nebuvo reikalingas numatytų remonto darbų remonto projektas, paaiškinta, jog projektas atnaujinant jau esamas dalis šilumos punkte nėra būtinas, kadangi remonto darbai gali būti vykdomi remiantis esama įranga ir techninėmis specifikacijomis. Į klausimą - kokia tvarka priimtas sprendimas dėl darbų atlikimo, išaiškinta, jog buvo organizuotas Namo savininkų susirinkimas, vyko balavimas, pristatyti defektinis apžiūros aktas, sąmata, komercinis pasiūlymas). Byloje nėra duomenų, jog susirinkimo metu priimti dokumentai (protokolas) būtų nugincyti teisės aktų nustatyta tvarka.

Skundžiamame rašte išaiškinta galimybė ginti savo pažeistas teises teisme, jei šias teises ar teisėtus interesus savo veiksmais ar neveikimu pažeidžia kiti fiziniai ar juridiniai asmenys.

Taigi, Komisijos vertinimu, atsakovė, pagal Pranešime užduotus klausimus, į juos apibendrintai atsakė.

Pareiškėja laikosi pozicijos, kad su Administratoriaus paskyrimu susiję administraciniai sprendimai turi trūkumų (taisyti atgaline tvarka ir kt.), be to, jie nepateikiami pareiškėjai susipažinti.

Skundžiamame rašte nurodoma, kad pareiškėjai dėl Namo administratoriaus paaiškinta kitu raštu, t. y. 2023-12-29 Nr. (duomenys neskelbtini).

Komisija atkreipia dėmesį, kad Savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2023-12-29 rašte Nr. (duomenys neskelbtini) pateikiama kita informacija, t. y. duomenys apie 2023-11-17 protokolo Nr. (duomenys neskelbtini) taisymo aplinkybes ir pateiktos nuorodos kaip susipažinti su viešai skelbiamais balsavimo raštu protokolais, tačiau informacijos dėl Administratoriaus paskyrimo pagrindo, nurodytame rašte nėra pateiktos informacijos.

Tokie netikslumai nesiderina su geru viešuoju administravimu, tačiau vien šiuo pagrindu panaikinti Skundžiamą raštą būtų neproporcinga priemonė.

Nors į nagrinėjamą bylą šalys pateikė dokumentus, kurie dėl tam tikrų trūkumų buvo taisomi, taip pat nurodė aplinkybes dėl susirinkimo teisėtumo, tačiau Komisija dėl šių aplinkybių nepasisako, nes tai nepatenka į nagrinėjamo ginčo ribas.

Komisija sutinka su atsakovės pozicija, kad trečiojo suinteresuoto asmens H. G. atsiliepime į skundą (2025-07-18 prašyme, Komisijoje gautame 2025-07-21) yra nurodyti reikalavimai atsakovei, kurie nebuvo pateikti pareiškėjos ir H. G. 2025-02-25 pranešime todėl jie neturi teisinės reikšmės sprendžiant Skundžiamo rašto teisėtumo ir pagrįstumo klausimą. Iš kartu su atsiliepimu pateiktų priedų matyti, kad minėtus reikalavimus H. G. atsakovei pateikė tik 2025-07-10 prašymu, šis prašymas yra nagrinėjimo stadijoje ir priimtas sprendimas galės būti skundžiamas bendra tvarka.

Be to, Komisija laiko nepagrįstu pareiškėjos argumentą, kad Kauno miesto savivaldybės mero 2023-11-28 potvarkis Nr. (duomenys neskelbtini) galimai pakeistas atgaline data, nes jame yra vėlesnio potvarkio įrašai. Pažymėtina, kad iš į bylą pateikto Kauno miesto savivaldybės mero 2023-11-28 potvarkio Nr. (duomenys neskelbtini) (skaitmeninio dokumento nuorašo) matyti, jog tai yra suvestinė minėto potvarkio redakcija, galiojanti nuo 2023-12-27. Pagal Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 2 str. 5 d. *suvestinė teisės akto redakcija* – tam tikru metu galiojusio, galiojančio ar priimto, atitinkamo subjekto pasirašyto ir paskelbto, bet dar neįsigaliojusio teisės akto tekstas, parengtas remiantis oficialiu pirminio teisės akto tekstu ir tą teisės aktą keičiančių ar papildančių teisės aktų oficialiais tekstais ir apimantis visus tame teisės akte įtvirtinto teisinio reguliavimo pakeitimus. Taigi, suvestinėje mero potvarkio redakcijoje tinkamai nurodyti vėlesni 2023-11-28 potvarkio Nr. (duomenys neskelbtini) pakeitimai.

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., pavyzdžiui, 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, LVAT biuletenis Nr. 25, 2014, 130–142 p.).

Pagal VAI 10 str. 5 d. 5 ir 6 p. nuostatas, administraciniame sprendime turi būti nurodyta: administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, administracinio sprendimo motyvai. Paminėtos VAI nuostatos nustato, jog individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, o taikomos poveikio priemonės turi būti motyvuotos. Taigi, vertinant skundžiamų raštų teisėtumą, be kita ko, Komisija privalo įvertinti, ar jis atitinka privalomuosius individualiam administraciniam aktui (administraciniam sprendimui) keliamus reikalavimus, nustatytus VAI 10 str., 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.

Komisija pažymi, kad aplinkybė, jog Skundžiamo rašto argumentacija ar pateikta informacija netenkina pareiškėjos, nepatvirtina, kad šis raštas nepagrįstas ar neteisėtas. Komisijos vertinimu, Skundžiamas raštas atitinka VAI 10 straipsnio 5 dalies reikalavimus, nes yra pagrįstas objektyviais duomenimis, konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, motyvų išdėstymas pakankamas ir aiškus, nurodytos reikšmingos faktinės aplinkybės.

Atsižvelgiant į faktines bylos aplinkybes ir ginčo situacijos teisinį reglamentavimą, Savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2025-04-25 raštas Nr. (duomenys neskelbtini) yra teisėtas ir pagrįsti, jo panaikinti pareiškėjos patikslinto skundo argumentais nėra pagrindo, todėl skundas pilna apimtimi atmestinas.

Proceso dalyviai posėdžio metu ir procesiniuose dokumentuose išdėstė daugiau argumentų, tačiau, Komisijos nuomone, jie nėra esminiai sprendžiant šią administracinę bylą ir niekaip nekeičia šiame sprendime padarytos išvados, todėl jų Komisija nenagrinės. Šiame kontekste paminėtina, kad Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – ir EŽTT) ir LVAT ne kartą pažymėta, jog teismo pareiga

pagrįsti priimtą sprendimą neturėtų būti suprantama kaip reikalavimas detaliai atsakyti į kiekvieną argumentą (žr., pvz. EŽTT 1994 m. balandžio 19 d. sprendimas V. H. prieš Olandiją; 1997 m. gruodžio 19 d. sprendimas H. prieš Suomiją; LVAT 2011 m. lapkričio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A261-3555/2011).

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

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos Z. G. patikslintą skundą atmesti kaip nepagrįstą.

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

Posėdžio pirmininkė
Komisijos nariai

Birutė Pranevičienė
Daiva Bereikienė
Lionela Gelmanienė