



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS PANEVĖŽIO APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2025 m. rugpjūčio 25 d. Nr. 21RE4- (AG4-113/21-2025)
Panevėžys

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Panevėžio apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Remigijaus Kalašnyko, Vestos Šliogerytės ir Karines Zavgorodnajos (posėdžio pirmininkė ir pranešėja), sekretoriaujant Natalijai Abuojai, dalyvaujant pareiškėjai (duomenys neskelbtini),

2025 m. rugpjūčio 20 d. viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu vaizdo konferencijos būdu išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos (duomenys neskelbtini) skundą atsakovei Vilniaus miesto savivaldybės administracijai dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus. Tretysis suinteresuotas asmuo – uždaroji akcinė bendrovė „Mano Būstas Neris“.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja (duomenys neskelbtini) Komisijai paduotu skundu, kurį vėliau patikslino, prašo panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės (toliau – ir Savivaldybė) administracijos (toliau – ir Administracija) Energetikos skyriaus (toliau – ir Skyrius) 2025-05-28 sprendimą Nr. A51-89858/25 „Dėl neplaninio patikrinimo rezultatų ((duomenys neskelbtini))“ (toliau – ir Sprendimas) ir Skyriaus Būsto administravimo poskyrio 2025-05-26 Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktą Nr. A31-79/25 (toliau – Patikrinimo aktas) visa apimti ir įpareigoti Administraciją per administracinių ginčų komisijos nustatytą laiką priimti naują, teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą, atsižvelgiant į pareiškėjos 2025-01-31 skundą „Dėl daugiabučio namo administratoriaus veiksmų skaidrumo“ (toliau – ir Skundas) ir Administracijos 2025-02-14 sprendimą Nr. A51-26925/25 „Dėl vykdytojo veiklos neplaninio patikrinimo“ (toliau – ir Raštas).

Paaikšino, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklauso administruojamo pastato – daugiabučio namo, adresu (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Namas), patalpos: 1007 ir 1008. Skyrius nusprendė atlikti neplaninį patikrinimą, tačiau pareiškėjos manymu, neįgyvendino neplaninio vykdytojo veiklos patikrinimo tikslo, nustatyto Savivaldybės tarybos 2020-04-15 sprendimu Nr. 1-493 patvirtintų Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių (toliau – Kontrolės taisyklės) 15 punkte, t. y. neplaninis patikrinimas nebuvo atliktas numatyta apimtimi, atliktas tik formaliai, aplaidžiai, ignoruojant ne tik rašytinius įrodymus, bet ir

faktines aplinkybes, pareiškėjos argumentus bei faktą, kad vykdytojas net nepateikė visų prašomų pateikti dokumentų.

Pareiškėja paaiškino, kad ji Skyriui pateikė Skundą dėl Namu administratoriaus UAB „Mano Būstas Neris“ (toliau – Namu administratorius arba Valdytojas) organizuotų Namu nuotekų išvadų (2 vnt., nuo šulinio iki namo) keitimo darbų (toliau – ir Darbai), kurių vertė 16 635,13 Eur, pirkimo procedūros skaidrumo ir teisėtumo. Skyrius Raštu informavo pareiškėją apie neplaninį Namu administratoriaus veiklos patikrinimą dėl: organizuotų Darbų teisinio pagrindo; informacijos apie planuojamus Darbus Namu butų ir kitų patalpų savininkams teikimo (neteikimo); vykdyto Darbų pirkimo atitikimo galiojančiam teisiniam reglamentavimui. Pareiškėjai pateiktame Sprendime Skyrius remiasi Patikrinimo aktu. Skyrius nustatė, kad Darbų organizavimo teisinis pagrindas yra pagrįstas, jį įrodo 2023-11-10 Namu specializuotų apžiūros komisijos aktas Nr. 23/11/10-3 (toliau – Apžiūros aktas); Darbų atlikimui nebuvo reikalingas Namu patalpų savininkų pritarimas; vykdytojas nepateikė pirkimo dokumentų, t. y.: Darbų pirkimo sąlygų bei informacijos, kada jos buvo paskelbtos Namu administratoriaus tinklapyje. Tačiau Skyrius rado, kad 2023-05-05 kvietimas pateikti pasiūlymą (toliau – ir Kvietimas) Darbams paskelbtas Namu administratoriaus tinklapyje. Pasiūlymų vertinimo kriterijus – mažiausios kainos. Namu administratorius taip pat paskelbė 2023-05-22 Tiekėjų pasiūlymų vertinimo pažymą Nr. V23-0237149 (toliau – 2023-05-22 pažyma), Apžiūros aktą ir 2024-06-05 pranešimą „Nuotekų vamzdynų keitimas nuo pamato iki šulinio, 2 vnt.“ (toliau – 2024-06-05 pranešimas) savo tinklapyje. Skyrius nusprendė, kad esminių pažeidimų su Darbų pirkimų vykdymu nenustatyta.

Pareiškėja Komisijai pateiktame skunde taip pat nurodė šias faktines aplinkybes. Namu administratorius 2023-05-08 el. paštu išsiuntė Kvietimą potencialiems 8 tiekėjams iki 2023-05-19 teikti pasiūlymus Darbams atlikti. Pasiūlymą pateikė vienas tiekėjas. Namu administratorius 2023-05-22 išdavė pažymą, kurioje buvo nurodytas tik minėtas vienas pasiūlymas ir priežastys, kodėl nenupirka naudojantis CPO LT EPC: „Nėra galimybės įsigyti CPO LT EPC pirkimo paskelbimo metu“, tačiau paaiškinimai, kodėl tokia galimybė neegzistavo, nepateikti. 2023-11-10 buvo išduotas Apžiūros aktas, kuris nebuvo pateiktas pareiškėjai. Taip pat 2024-03-19 išduota pakartotinė Tiekėjų pasiūlymų vertinimo pažyma (toliau – 2024-03-19 pažyma) dėl tų pačių Darbų. Joje nurodytas 2024-03-18 gautas vienas pasiūlymas iš to paties tiekėjo. Šioje pažymoje taip pat nebuvo pateiktos priežastys, kodėl buvo apklausti mažiau negu 3 tiekėjai, nėra duomenų apie pakartotinio kvietimo teikti pasiūlymus išsiuntimą potencialiems tiekėjams ir paties tiekėjo pasiūlymo bei įrodymų apie pakartotino kvietimo tiekėjams teikti pasiūlymus išsiuntimą. Darbai faktiškai buvo atlikti 2024 m. spalio mėnesį.

Pareiškėja abejonės dėl Namu administratoriaus Darbų pirkimo procedūros skaidrumo ir teisėtumo grindžia šiais argumentais: Namu administratoriaus nepagrįstai Darbus vertino kaip būtinus atlikti nedelsiant, kad pašalinti grėsmę. Nuo pirkimo procedūros pradžios iki darbų faktinio atlikimo praėjo 1 metai ir 7 mėnesiai, todėl darbai negali būti laikytini neatidėliotinais grėsmės šalinimui būtinai atlikti darbais. Namu administratorius nepatiekė pagrįstų rašytinių įrodymų, išskyrus galimai tik jo paties išduotą Apžiūros aktą dėl neva nustatytos būtinybės skubiai atlikti grėsmę pašalinančius darbus. Šis aktas, kaip minėta, išduotas po 6 mėnesių nuo faktiškai pradėtos pirkimo procedūros. Darbų pirkimo procesas vykdytas be savininkų sutikimo. Nepateikti paaiškinimai, kodėl nebuvo pasirinktas pirkimas per CPO LT EPC sistemą. Paskelbtame Kvietime pateikti pasiūlymus nustatytas nepagrįstai trumpas terminas (vos 11 dienų), nors realiai darbai buvo atlikti vėliau nei po pusantro metų, t. y. 2024 m. spalio mėnesį. Vienintelis konkurso dalyvis pasiūlymą pateikė tą pačią dieną, kai el. laišku buvo išsiųstas Kvietimas. 2024-03-19 pažyma išduota nepaskelbus kvietimo teikti pasiūlymus dėl darbų pirkimo, joje nurodytas tik vienas dalyvis, tas pats tiekėjas, kaip 2023-05-22 pažymoje. Tiekėjo 2024-03-18 pasiūlymo kopijos Namu administratorius taip pat nepateikė.

Pareiškėjos teigimu, minėtų dokumentų nebuvimas, gyventojų pritarimo negavimas, nepagrįstas CPO LT EPC sistemos nenaudojimas, pakartotinio prašymo pateikti pasiūlymus nepateikimas ir tiekėjo pasiūlymo išdavimas ir priėmimas net nepaskelbus prašymo pateikti pasiūlymus bei itin trumpo termino pateikti pasiūlymus nustatymas, atsižvelgiant į realiai atliktų darbų datą, kelia pagrįstą abejonų dėl pirkimo procedūros skaidrumo ir teisėtumo.

Dėl informacijos apie Namu administratoriaus organizuojamus darbus teikimo Namų butų ir kitų patalpų savininkams pareiškėja skunde paaiškino, kad Skyrius skundžiamame Sprendime nurodo, kad Darbų atlikimui nebuvo reikalingas Namu patalpų savininkų pritarimas, nes Namu administratorius, organizuodamas Darbus vadovavosi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Nuostatai) 7.7 papunkčiu, numatančiu administratoriui pareigą imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė tais atvejais, kai bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai.

Pareiškėjos teigimu, bylos duomenys ir rašytiniai įrodymai patvirtina, kad: 1. Darbų organizavimo teisinį pagrindą pagrindžiantis dokumentas – Apžiūros aktas išduotas tik 2023-11-10. Tuo tarpu Darbai faktiškai atlikti praėjus beveik metams po būtinybės juos atlikti pagrindo nustatymo. Tai įrodo, kad Namu administratorius neturėjo teisinio pagrindo vykdyti darbus be gyventojų pritarimo, nes vadinamoji būtinybė skubiai atlikti šiuos darbus buvo grįsta tik beveik prieš metus paties Namu administratoriaus išduotu Apžiūros aktu, apie kurį savininkai net nebuvo informuoti, t. y. Darbai nebuvo atlikti skubos tvarka; 2. Darbų pirkimo procesas buvo pradėtas daugiau nei pusę metų prieš Apžiūros akto išdavimą. Darbų organizavimo veiksmai (kainos pasiūlymų rinkimas) pradėti dar 2023-05-08, t. y. anksčiau nei buvo išduotas Apžiūros aktas, todėl negalėjo būti laikomi skubiais ar būtiniais realios grėsmės šalinimui.

Taigi nebuvo nei objektyvaus, nei laiko požiūriu pagrįsto pagrindo vykdyti juos be gyventojų pritarimo. Šie Namu administratoriaus veiksmai atlikti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus. Šiuos faktus Skyrius visiškai ignoravo ir jų nekomentavo.

Pareiškėja taip pat mano, kad nepagrįstas ir Darbų pirkimas ne per CPO LT EPC. Paaiškino, kad Namu administratoriaus Darbų pirkimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-05-05 įsakymu Nr. D1-134 patvirtintas Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarkos aprašas (toliau – Pirkimų tvarkos aprašas) (Nuostatų 4.5.3 papunktis). Pagal Pirkimų tvarkos aprašo 13 punktą, administratorius prekes, paslaugas, darbus perka naudodamasis EPC, išskyrus atvejus, kai EPC nėra galimybės įsigyti prekių, paslaugų, darbų. Jei EPC nėra galimybės įsigyti Darbų, administratorius privalo nurodyti datą, kada ir kokių prekių, paslaugų ar darbų EPC nebuvo galimybės įsigyti Tiekėjų pasiūlymų vertinimo pažymoje arba konkurso komisijos posėdžio protokole pagal Pirkimų tvarkos aprašo 35 punkto reikalavimus. Be to, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.84 straipsnio 8 dalyje nustatyta, kad administratorius pirkimus atlieka vadovaudamasis Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, naudodamasis Centrinės perkančiosios organizacijos (toliau – CPO) valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis arba kitu būdu, kai nėra galimybės paslaugų, prekių ir darbų įsigyti naudojantis šiomis sistemomis, taip pat kai namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo darbus administratorius privalo organizuoti nedelsiant, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai.

Skyrius skundžiamame Sprendime remiasi argumentu, kad Namu administratoriaus internetinėje svetainėje buvo paskelbtas 2023-05-05 Kvietimas Darbams atlikti ir taip pat buvo skelbiama 2023-05-22 pažyma. Tačiau visiškai nepasisakyta, kad pasiūlymas išsiųstas el. paštu vos 8 potencialiems tiekėjams bei ignoruotas faktas, kad gautas antras to paties tiekėjo pasiūlymas dėl tų pačių darbų praėjus beveik metams po pirmo kvietimo pateikti pasiūlymus, nors antras kvietimas teikti

pasiūlymus el. paštu nebuvo išsiųstas. Be to, ignoruojamas ir faktas, kad dėl nepateiktų priesasčių, t. y. nepagrįstai nebuvo naudojama CPO informacinė sistema. Tiekėjų vertinimo protokoluose paaiškinimai, kodėl nebuvo pasirinktas pirkimas per CPO LT EPC sistemą nepateikti.

Pareiškėjos teigimu, ankstesni įrodymai patvirtina, kad neegzistavo teisinis pagrindas darbus pirkti ne per CPO LT EPC remiantis grėsmės pašalinimo išimtimi, nes faktinės aplinkybės patvirtina, kad reali grėsmė neegzistavo. Pažymėtina, kad Darbai nėra laikytini avarinės būklės šalinimu, kai nėra įrodymų, jog jie atlikti skubos tvarka dėl realios grėsmės, o šiuo atveju šie trūkumai – tiek laiko atžvilgiu, tiek iniciatyvos dar net nesant apžiūros komisijos aktui – yra akivaizdūs. Taigi, Darbų pirkimui turėjo būti naudota CPO LT EPC informacinė sistema ir jos nenaudojimas patvirtina, kad Darbai buvo pirkti nesilaikant teisinės procedūros, t. y. neteisėtai. Šiuos faktus Skyrius taip pat ignoravo ir dėl jų nepasakė.

Dėl Darbų pirkimo dokumentų trūkumų, pareiškėja paaiškino, jog Skyrius Sprendime aiškiai nurodė kad: „Patikrinimo akte nustatyta, kad Valdytojas neplaniniam patikrinimui nepateikė visų pirkimo dokumentų, t. y. Darbų pirkimo sąlygų ir <...>“, nors Rašte aiškiai nurodyta, kad Namu administratorius privalo pateikti, be kita ko, „Informaciją, kaip buvo vykdomas Darbų pirkimas, ar Darbų pirkimas buvo vykdomas naudojantis Vyriausybės įsteigtos CPO valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis, jeigu ne, pateikti paaiškinimus kodėl Darbai nebuvo perkami per CPO. Pateikti Darbų pirkimo sąlygas, Darbų pirkimo dokumentaciją pagal Pirkimų tvarkos aprašo reikalavimus, atliktų Darbų aktus, pateikti sutartį su Darbų rangovais. Jeigu nebuvo vykdomas Darbų pirkimas, pateikti paaiškinimus, nurodyti, kas atliko pirmiau nurodytus darbus. Paaiškinti, kaip paskirstyti mokesčiai už Darbus pagrindžiant teisės aktų reikalavimais (pateikti skaičiavimus)“. Tame pačiame Rašte Skyrius nurodė, kad kontrolieriui per nustatytą terminą negavus informacijos ir ją pagrindžiančių dokumentų, bus laikomasi pozicijos, kad Namu administratoriaus veiksmų (neveikimo) teisėtumą pagrindžiančių duomenų nėra. Pats Skyrius patvirtino, jog šių dokumentų Namu administratorius nepateikė. Taigi, priimdamas išvadą, Skyrius ignoravo, kad esminių pažeidimų su Darbų pirkimų vykdymu nenustatyta. Tai prieštarauja Skyriaus pozicijai, kad Namu administratoriui nepateikus dokumentų, laikytina, kad Namu administratoriaus veiksmų teisėtumą pagrindžiančių duomenų nėra.

Taip pat pareiškėja teigia, jog iki šiol byloje nėra: išsamios ir aiškios informacijos kaip buvo vykdomas Darbų pirkimas; paaiškinimų, kodėl Darbai nebuvo perkami per CPO; Darbų pirkimo sąlygų; Darbų pirkimo dokumentacijos; Sutarties su Darbų rangovu; Sąskaitos – faktūros už atliktus darbus ir pažymi, kad visus dokumentus, kuriais remiantis Skyrius priėmė Sprendimą, kad pažeidimų nenustatyta, išskyrus Apžiūros aktą, Skyriui pateikė pati pareiškėja kartu su Skundu sausio mėnesį. Namu administratorius pateikė vos vieną papildomą dokumentą, galimai savo paties išduotą, su kuriuo savininkai net nebuvo supažindinti. Skyrius priimtas sprendimas dėl neplaninio patikrinimo metu nenustatytų pažeidimų, ignoruojant minėtus argumentus, faktines aplinkybes ir rašytinius įrodymus leidžia manyti, kad neplaninis patikrinimas buvo atliktas aplaidžiai ir pažeidžiant Kontrolės taisyklių 15 bei 17 punktus bei paties Skyriaus nustatytą tvarką.

Atsakovė atsiliepiu į pareiškėjos skundą prašo bylą nutraukti, o šio prašymo netenkinus, pareiškėjos patikslintą skundą atmesti kaip nepagrįstą. Atsakovė nurodė Kontrolės taisyklių 2, 15, 17, 18, 24 ir 29 punktų nuostatas ir paaiškino, kad nagrinėjamu atveju Administracija, įvertinusi pareiškėjos skundą, neturi faktinio ir teisinio pagrindo sutikti su jame išdėstytomis aplinkybėmis, o pareikštus reikalavimus laiko nepagrįstais. Sprendimas buvo parengtas ir pateiktas pareiškėjai vadovaujantis Kontrolės taisyklių 24 punkto nuostatomis. Sistemiškai ir lingvistiškai aiškinant Kontrolės taisyklių nuostatas, atsakovė daro išvadą, kad Sprendimas yra informacinio pobūdžio, kuriuo yra pranešama apie atliktą neplaninį patikrinimą ir jo rezultatus, todėl neturi įtakos pareiškėjos teisėms ir teisėtiems interesams. Šiuo Sprendimu buvo realizuota Kontrolės taisyklių 24 punkte

įtvirtinta pareiškėjos teisė gauti informaciją apie atliktą Namu administratoriaus neplaninį veiklos patikrinimą. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad pareiškėjai pateiktas Sprendimas nelaikytinas individualiu administraciniu sprendimu, nes nesukelia pareiškėjai teisinių pasekmių, t. y. nedaro įtakos pareiškėjos teisėms ar įstatymų saugomiems interesams.

Administracija, pasisakydama dėl Patikrinimo akto panaikinimo, pažymi, kad teismų praktikoje pripažįstama, jog patikrinimo aktas iš esmės yra tik konstatuojamojo pobūdžio dokumentas, kuris pagal suformuotą teismų praktiką nėra skundžiamas. Šiuo atveju matyti, kad Patikrinimo aktas nelaikytinas individualiu administraciniu sprendimu, nes nesukelia pareiškėjai teisinių pasekmių.

Nei Administravimo nuostatos, nei Kontrolės taisyklės nenumato administracijos pareigos pateikti daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo – administratoriaus neplaninio veiklos patikrinimo akto kitiems suinteresuotiems asmenims, išskyrus tuos, kurie aiškiai įvardyti Kontrolės taisyklių 13 punkte, t. y. Namu valdytojui.

Administracija savo kompetencijos ribose išnagrinėjo pareiškėjos Skundą, tinkamai atliko Namu administratoriaus neplaninį veiklos patikrinimą ir pagrįstai surašė Patikrinimo aktą, o Sprendimu pateikė pareiškėjai informacinio pobūdžio atsakymą, kuriuo informavo pareiškėją, kad Darbų organizavo teisinis pagrindas yra pagrįstas ir Namu administratorius, organizuodamas Darbus vadovavosi Nuostatų 7.7 papunkčio reikalavimais, o Darbų atlikimui nebuvo reikalingas Namu patalpų savininkų pritarimas. Pranešė, kad Namu administratorius buvo įpareigotas Skyriui pateikti informaciją, kaip buvo vykdomas Darbų pirkimas. Papildomai informavo, kad dėl patikrinimo metu nustatytų mažareikšmių administratoriaus veiklos pažeidimų administracinio nusižengimo (toliau – AN) teiseną administratoriaus atžvilgiu nepradedama.

Vien ta aplinkybė, jog buvo konstatuotos kitokios išvados, negu tikėjosi pareiškėja, nesudaro pagrindo teigti, kad buvo netinkamai išnagrinėtas pareiškėjos Skundas ir (ar) atliktas Namu administratoriaus neplaninis veiklos patikrinimas. Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta, administracijos vertinimu, tiek Patikrinimo aktas, tiek Sprendimas, negali būti apskundimo objektais, nes pareiškėjos keliamas ginčas yra iš esmės tik ginčas dėl fakto, bet ne dėl teisės. Atitinkamai jų panaikinimas teisinių pasekmių požiūriu pareiškėjai niekaip nebūtų reikšmingas, todėl laikytina, kad pareiškėja neįrodė savo materialinio teisinio suinteresuotumo šiuo aspektu.

Pareiškėja neįrodė nė vieno iš Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 91 straipsnyje numatytų administracinių aktų panaikinimo pagrindų, nepagrindė, kad Sprendimas prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams, yra priimtas nekompetentingo administravimo subjekto, priimtas pažeidžiant pagrindines procedūras, bei nenurodė jokių kitų svarbių pagrindų, kuriais jis galėtų būti objektyviai panaikintas.

Skundžiamame Administracijos Sprendime aiškiai ir nedviprasmiškai atsakyta į pareiškėjos skundą bei nurodytas pareiškėjai aktualus teisinis pagrindas, susijęs su Namu administratoriaus veiksmais. Atsakovė pažymėjo, kad šiuo atveju neturėjo teisinio pagrindo priimti priešingo sprendimo, t. y. pradėti administracinio nusižengimo (toliau – AN) teiseną Namu administratoriaus atžvilgiu, kadangi toks sprendimas būtų prieštaravęs galiojančiam teisiniam reglamentavimui, t. y. Kontrolės taisyklių 19 punktui. Sprendimas yra tinkamai motyvuotas ir argumentuotas, parengtas vadovaujantis galiojančiomis teisės aktų nuostatomis, pareiškėjai suprantamas, jame išsamiai ir nedviprasmiškai pareiškėja buvo informuota apie atliktą Namu administratoriaus neplaninį veiklos patikrinimą ir rezultatus, todėl nėra nei teisinio, nei faktinio pagrindo jį panaikinti pareiškėjos skunde išdėstytais pagrindais.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB Mano Būstas Neris paaiškino, kad visus turimus dokumentus, susijusius su pareiškėjos skundu, pateikė Skyriui. Taip pat pažymėjo, kad minėti dokumentai yra pridėti ir prie pareiškėjos skundo.

Skundas tenkinamas dalyje. Byla dalyje nutrauktina.

Ginčas byloje kilo dėl Sprendimo ir Patikrinimo akto, kurie buvo priimti Skyriui išnagrinėjus pareiškėjos Skundą, teisėtumo.

Bylos rašytiniais duomenimis nustatyta, kad Skunde, adresuotame Namu administratoriui ir Administracijai, pareiškėja paaiškino, kad yra patalpų Nr. 1007 ir 1008, esančių Name, savininkė ir, kad kreipiasi dėl Namu administratoriaus veiksmų, kurie kelia rimtų abejonių dėl skaidrumo ir atitikties teisės aktams bei papunkčiui aprašė situaciją, nurodydama, pareiškėjos nuomone, Namu administratoriaus padarytus pažeidimus ir išdėstydama savo abejones dėl jo veiksmų. Skundu prašė: 1) atlikti tyrimą dėl Namu administratoriaus veiksmų, susijusių su vamzdyno remonto darbų pirkimu ir sąnaudų paskirstymu gyventojams; 2) patikrinti, ar Namu administratorius vykdė teisės aktų reikalavimus, susijusius su skaidriu tiekėjų parinkimu ir pirkimų vykdymu; 3) jei nustatomi pažeidimai, imtis atitinkamų priemonių Namu administratoriaus veiksmams įvertinti ir gyventojų teisių apsaugai užtikrinti.

Atsakydamas į pareiškėjos Skundą, Skyrius Rašte, kuris taip pat adresuotas Namu administratoriui, paaiškino, kad Skyrius susipažino su pareiškėjos prašymu dėl Namu administratoriaus organizuotų Darbų organizavimo ir Darbų pirkimo. Dėl informacijos apie Namu administratoriaus organizuojamus darbus teikimo Namu butų ir kitų patalpų savininkams paaiškino, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius, vykdydamas jam priskirtas funkcijas, turi vadovautis CK, Nuostatais bei kitais teisės aktais bei nurodė Nuostatų 3 punkto, 7.7, 14.2.7 ir 15.3 papunkčių bei 17 punkto nuostatas. Dėl Darbų pirkimo nurodė Nuostatų 4.5 papunkčio nuostatas ir paaiškino, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius privalo vadovautis Pirkimų tvarkos aprašu, nurodė CK 4.84 straipsnio 8 dalies, Pirkimų tvarkos aprašo 13 punkto nuostatas. Pasisakydamas dėl Darbų kainos, kiekių, pažymėjo, kad Skyriui nėra priskirta funkcija tikrinti ir vertinti minėtų remonto darbų kainą, kiekius ar kt. bei paaiškino, jog norint įvertinti Namu administratoriaus organizuotų/organizuojamų darbų kiekius, jų kokybę ar kainą, pareiškėja gali užsakyti ekspertizę.

Rašto dalyje „Dėl neplaninio Namu administratoriaus veiklos patikrinimo pradėjimo“ Skyrius nurodė, jog, atsižvelgęs į pareiškėjos prašymą ir jame pateiktą informaciją apie Namu administratoriaus galimus veiklos trūkumus Name, vadovaudamasis Kontrolės taisyklių 16 punktu, pradeda neplaninį Namu administratoriaus veiklos patikrinimą dėl organizuotų Darbų teisinio pagrindo, informacijos apie planuojamus Darbus Namu butų ir kitų patalpų savininkams teikimo (neteikimo), vykdyto Darbų pirkimo atitikimo galiojančiam teisiniam reglamentavimui. Be kita ko informavo, kad Namu administratoriui nustatomas 10 darbo dienų terminas nuo šio rašto įteikimo dienos, pateikti: 1) informaciją ir dokumentus pagrindžiančius Darbų organizavimo pagrindą (patalpų savininkų susirinkimo ar balsavimo raštu protokolus dėl Darbų organizavimo, apžiūros aktus, ar kt.); 2) informaciją, kaip buvo vykdomas Darbų pirkimas, ar Darbų pirkimas buvo vykdomas naudojantis Vyriausybės įsteigtos CPO valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis, jeigu ne, pateikti paaiškinimus kodėl Darbai nebuvo perkami per CPO. Pateikti Darbų pirkimo sąlygas, Darbų pirkimo dokumentaciją pagal Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamu namu, Pirkimų tvarkos aprašo reikalavimus, atliktų Darbų aktus, pateikti sutartį su Darbų rangovais. Jeigu nebuvo vykdomas Darbų pirkimas, pateikti paaiškinimus, nurodyti, kas atliko pirmiau nurodytus darbus. Paaiškinti, kaip paskirstyti mokesčiai už Darbus pagrindžiant teisės aktų reikalavimais (pateikti skaičiavimus); 3) paaiškinimus kaip ir kada Namu patalpų savininkai buvo informuoti apie nustatytus defektus, dėl kurių buvo organizuojami Darbai, apie planuojamus atlikti Darbus ir jų pirkimo dokumentus. Pateikti tai patvirtinančių dokumentų kopijas; 4) kitą, Namu administratoriaus nuomone, svarbią informaciją ir dokumentus, susijusius su pradedamu neplaniniu Namu administratoriaus veiklos patikrinimu.

Rašte Skyrius paaiškino, kad kontrolieriui per nustatytą terminą negavus informacijos ir ją pagrindžiančių dokumentų, bus laikomasi pozicijos, kad Namu administratoriaus veiksmų (neveikimo) teisėtumą pagrindžiančių duomenų nėra.

Skyriaus Būsto administravimo poskyris Patikrinimo akte nurodė, jog Valdytojas yra atsakingas už Namu administravimą, išvardijo kokius dokumentus, informacija (ne)pateikta bei pateikė Valdytojo veiklos aprašymą ir įvertinimą, kuriame nurodė: 1) dėl Darbų organizavimo pagrindo, Valdytojas pateikė 2023-11-10 sudarytą Apžiūros aktą, jame nurodoma, kad „vamzdynas stipriai apsinešęs apnašomis ir korodavęs. Vamzdyno rastrubo šonai šulinyje aplūžę, šulinys nesandarus <...> būtina atlikti nuotekų vamzdyno keitimo darbus 1 ir 2 išvadams“. Atsižvelgiant į tai, taip pat į išvardytas Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau – Reglamentas) 96 punkto nuostatas, laikytina, kad Darbų organizavimo teisinis pagrindas yra pagrįstas ir Valdytojas, organizuodamas Darbus vadovavosi Nuostatų 7.7 papunkčio reikalavimais, o Darbų atlikimui nebuvo reikalingas Namu patalpų savininkų pritarimas; 2) dėl Darbų pirkimo Valdytojas 2025-02-28 rašte Nr. MBN-RS-25-8242 (reg. Nr. A50- 7536/25, toliau – Atsakymas) pateikė, kad „darbus atliko UAB Skaidrola (toliau – Bendrovė) pagal ilgalaikę darbų sutartį. <...> Atsižvelgiant į tai, kad buitinių nuotekų stovai buvo paveikti korozijos bei neatitiko Reglamente įtvirtintų daugiabučio gyvenamojo namo privalomųjų reikalavimų visumos“. Interneto svetainėje www.manobustas.lt skiltyje „Apklausa, konkursai ir kiti dokumentai“ matyti, kad yra paskelbtas 2023-05-05 kvietimas pateikti pasiūlymą darbams pirkti. Pasiūlymų vertinimo kriterijus – mažiausios kainos kriterijus. Atsižvelgiant į Pirkimų tvarkos aprašo 41 punkto reikalavimus ateiptyje sudarant sutartis, valdytojas turėtų sudaryti jas ne ilgesniam, kaip 3 metų laikotarpiui; 3) dėl Namu patalpų savininkų informavimo apie nustatytus defektus, dėl kurių buvo organizuojami Darbai, apie planuojamus atlikti Darbus ir jų pirkimo dokumentus, Valdytojas paaiškino, jog Namu butų ir kitų patalpų savininkai buvo informuoti pranešimu Namu skelbimų lentoje bei savitarnos svetainėje <https://www.bonodomo.lt>. 2025-05-21 patikrinus Valdytojo savitarnos svetainėje skelbiamą informaciją apie Namą, nustatyta, kad joje yra paskelbti: Apžiūros aktas, 2023-05-22 pažyma, 2024-06-05 pranešimas. Teikdamas Namu butų ir kitų patalpų savininkams informaciją apie planuojamus Darbus, Valdytojas vadovavosi Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 ir 14.2.7 papunkčių reikalavimais.

Patikrinimo akto 4 punkte nurodyta, jog nustatytų trūkumų, kuriuos Valdytojas nedelsdamas pašalino, nėra, 5 punkte yra pateikiamos dvi rekomendacijos, t. y. Savivaldybės vykdomajai institucijai teikti informaciją ir dokumentus bei Darbų pirkimus vykdyti Pirkimų tvarkos apraše nustatyta tvarka. Šio akto 6 punkte (pildoma, jei patikrinimo metu nustatyta pažeidimų) nurodyta, jog dėl patikrinimo metu nustatytų mažareikšmių Valdytojo veiklos pažeidimų AN teisena nepradedama.

Sprendimu Skyrius informavo pareiškėją apie tai, kad Būsto administravimo poskyris atliko Namu administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą dėl Namu administratoriaus veiklos, susijusios su Darbų organizavimu, Darbų pirkimu ir 2025-05-26 surašė Patikrinimo aktą. Paašškino, kad Valdytojas, pagrįsdamas Darbų organizavimą, nurodė, jog „<...> šulinys nesandarus <...> būtina atlikti nuotekų vamzdyno keitimo darbus 1 ir 2 išvadams“. Atsižvelgiant į tai, laikytina, kad Darbų organizavimo teisinis pagrindas yra pagrįstas ir Valdytojas, organizuodamas Darbus vadovavosi Nuostatų 7.7 papunkčio reikalavimais, o Darbų atlikimui nebuvo reikalingas Namu patalpų savininkų pritarimas. Valdytojas buvo įpareigotas Skyriui pateikti informaciją, kaip buvo vykdomas Darbų pirkimas, tačiau Patikrinimo akte nustatyta, kad Valdytojas neplaniniam patikrinimui nepateikė visų pirkimo dokumentų, t. y. Darbų pirkimo sąlygų ir informacijos kada jos buvo paskelbtos „www.manobustas.lt ir www.statybukonkursai.lt“. Patikrinus interneto svetainėje www.manobustas.lt skiltyje „Apklausa konkursai ir kiti dokumentai“ skelbiamą informaciją, matyti, kad yra paskelbtas Kvietimas. Pasiūlymų vertinimo kriterijus – mažiausios kainos kriterijus. Namu administratoriaus savitarnos svetainėje yra skelbiama 2023-05-22 pažyma, kurioje įtvirtinta,

kad konkurso būdu atlikti vamzdynų remonto darbus administruojamuose daugiabučiuose namuose laimėjo Bendrovė. Esminių pažeidimų su Darbų pirkimų vykdymu nebuvo nustatyta. Skyrius, 2025-05-21 patikrinęs Valdytojo savitarnos svetainėje skelbiamą informaciją apie Namą, nustatė, kad joje yra paskelbti: Apžiūros aktas, 2024-06-05 pranešimas, 2023-05-22 pažyma. Atsižvelgiant į tai, Valdytojas teikdamas Namu butų ir kitų patalpų savininkams informaciją apie planuojamus Darbus, vadovavosi Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 ir 14.2.7 papunkčių reikalavimais. Dėl patikrinimo metu nustatytų mažareikšmių Valdytojo veiklos pažeidimų AN teiseną Valdytojo atžvilgiu nepradedama.

Pareiškėja, nesutikdama su Sprendimu ir Patikrinimo aktu, Komisijai paduotu skundu, Komisijos prašo skundžiamus Sprendimą ir Patikrinimo aktą panaikinti ir įpareigoti Administraciją per administracinių ginčų komisijos nustatytą laiką priimti naują, teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą, atsižvelgiant į pareiškėjos Skundą ir Administracijos Raštą, be kita ko nurodydama, kad Skyrius neįgyvendino neplaninio patikrinimo tikslo, nes neplaninis patikrinimas nebuvo atliktas numatyta apimtimi, jis buvo atliktas tik formaliai, aplaidžiai, ignoruojant ne tik rašytinius įrodymus, bet ir faktines aplinkybes, pareiškėjos argumentus, faktą, kad vykdytojas net nepateikė visų prašomų pateikti dokumentų.

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnyje įtvirtinta, jog bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės (1 dalis); savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui (2 dalis).

Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą, prie savarankiškų savivaldybių funkcijų yra priskirta butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrole pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzines taisykles.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. birželio 25 d. 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 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 buvo 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 CK 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – ir patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, CK 4.84 straipsnyje 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 punkte 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 punktą, 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.

Pavyzdinių taisyklių 21 punktą numato, jog neplaninio patikrinimo trukmė yra ne ilgesnė kaip 3 mėnesiai. Šis terminas savivaldybės administracijos motyvuotu sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Į neplaninio patikrinimo laiką neįskaičiuojamas laikotarpis, per kurį valdytojas vėlavo pateikti paaiškinimus ir prašomus pateikti dokumentus. Pagal minėtų taisyklių 13 ir 25 punktų nuostatas, patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – ir Aktas) surašymu, kurio pavyzdinė forma pateikta Pavyzdinių taisyklių Priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalino, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytą valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pasirašytinai įteikiamas valdytojui, antras saugomas teisės aktų nustatyta tvarka. Pavyzdinių taisyklių 24 punktą numato, jog 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.

Iš esmės analogiškos nuostatos šiuo aspektu įtvirtintos ir Kontrolės taisyklėse. Priežiūros ir kontrolės vykdytoju Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas Savivaldybės administracijos padalinys (toliau – kontrolierius) (Kontrolės taisyklių 2 punktą).

Nagrinėjamo administracinio ginčo kontekste pažymėtina, kad atsakovė savo veikloje turi vadovautis atsakingo valdymo (gero administravimo) principu, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 3 straipsnyje ir VAI 10 straipsnyje įtvirtintais viešojo administravimo principais ir nuostatomis. Gero administravimo principas yra Europos Sąjungos ir Lietuvos Respublikos teisinės sistemos pamatinis principas, įtvirtintas svarbiausiuose nacionalinio lygmens (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalis) bei tarptautiniuose dokumentuose (Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos 41 straipsnis ir kt.). Vienas iš gero administravimo principų yra konstitucinė nuostata, kad visos valdžios įstaigos tarnauja žmonėms. Pagal formuojamą teismų praktiką geras viešojo administravimo principas apima asmens teisę į pagrįstą (faktais ir teisės normomis) bei motyvuotą administracinį sprendimą, nešališkumo pareigą, pareigą imtis aktyvių veiksmų, padėti, elgtis rūpestingai ir atidžiai (*Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) 2012-05-31 sprendimas administracinėje byloje Nr. A⁶⁰²-2112/2012*). Iš gero administravimo principo išplaukia, kad valstybės institucijos, priimdamos administracinius sprendimus, privalo dirbti rūpestingai ir atidžiai, veikti taip, kad administracinėje procedūroje būtų laikomasi visų teisės aktų nuostatų. Pagal gero administravimo principą valstybės institucijos turi vykdyti procedūrą nešališkai ir objektyviai (*LVAT 2013-03-26 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁷⁵⁶-708/2013, 2014-03-25 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁷⁵⁶-997/2014, 2015-07-09 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1245-662/2015*). Šis principas suponuoja taip pat tai, kad viešojo administravimo subjektas turi pareigą pateikti suinteresuotam asmeniui objektyvią ir teisingą informaciją jį dominančiu klausimu (*LVAT 2015-06-26 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-2142-624/2015*).

VAI 3 straipsnio 4 punkte įtvirtintas įstatymo viršenybės principas reikalauja, kad administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. Vadovaudamasis VAI 3 straipsnio 5 punkte nustatytu išsamumo principu, viešojo administravimo subjektas į prašymą (skundą) turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo (skundo) nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo (skundo) turinį.

VAĮ 10 straipsnio 5 dalyje detalizuota, kad administraciniame sprendime turi būti nurodytas administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, taip pat motyvai (VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5, 6 punktai).

Aiškindamas VAĮ 10 straipsnį (anksčiau buvusį VAĮ 8 straipsnį), reglamentuojantį individualiam administraciniam aktui keliamus reikalavimus, LVAT savo jurisprudencijoje yra konstatavęs, kad VAĮ 8 straipsnio nuostatos reiškia, kad 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 (*LVAT 2010-11-15 sprendimas administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-15/2010*). Administracinio sprendimo priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, kurio atžvilgiu jis priimamas. Individualus administracinis aktas paprastai turi būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, kad būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Visiškai nesilaikant minėtų nuostatų ar tai darant tik iš dalies, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo bei pagrįstumo (*LVAT 2013-11-21 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-2124/2013*).

Konkrečiu atveju ginčo specifiką lemia tai, kad jis yra susijęs su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrole. Byloje nėra ginčo, jog daugiabučio gyvenamojo Namu, bendrojo naudojimo objektų administratorė yra UAB Mano Būstas Neris. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą administruojant bendrojo naudojimo objektus, informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį apibrėžia Nuostatai. Pagal Nuostatų 3 punktą, pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – ir privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka Nuostatų 4 dalyje 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.

Pagal Nuostatų 7 punktą administratorius, be kita ko, privalo: jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė (7.7 papunktis); per teisės aktų nustatytus terminus pateikti dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas (7.8 papunktis).

Nuostatų 14 punkte, be kita ko, nurodyta, jog administratorius skelbia ir teikia šią informaciją apie savo veiklą ir ją vykdant parengtus dokumentus: objektų aprašą, ilgalaikį planą: patalpų savininkų sprendimų protokolus, metinį planą, periodinių, specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus, metinę veiklos ataskaitą (papunktis) 14.2.4); namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus (14.2.6 papunktis); ne vėliau kaip prieš 3 darbo dienas iki planuojamų namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pradžios – informaciją apie šių darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminą, darbų rangovą, jei vykdant statybos darbus privalo būti paskirtas darbų vadovas, techninis prižiūrėtojas, jų telefono numerį (14.2.7 papunktis).

Bylos duomenys tvirtina, kad pareiškėja Skundu, siekdama, kad būtų atliktas Namu administratoriaus veiklos patikrinimas, nurodė faktines aplinkybes bei argumentus dėl galimų Valdytojo pažeidimų ir abejones keliančių veiksmų, suformulavo 3 reikalavimus, t. y.: 1. Atlikti tyrimą dėl Namu administratoriaus veiksmų, susijusių su vamzdyno remonto darbų pirkimu ir sąnaudų paskirstymu gyventojams; 2. Patikrinti, ar Namu administratorius vykdė teisės aktų reikalavimus, susijusius su skaidriu tiekėjų parinkimu ir pirkimų vykdymu; 3. Jei nustatomi pažeidimai, imtis atitinkamų priemonių Namu administratoriaus veiksmams įvertinti ir gyventojų teisių apsaugai užtikrinti.

Nagrindamas pareiškėjos Skundą, Skyrius nusprendė atlikti neplaninį Namu administratoriaus veiklos patikrinimą, apie tai Raštu informavo pareiškėją ir Namu administratorių, ginčo dėl šio Rašto teisėtumo nagrinėjamoje byloje nėra. Šiuo atveju, atsakovei nusprendus pradėti Valdytojo neplaninį veiklos patikrinimą, pareiškėjos Skundo pirmasis prašymas buvo tenkintas. Taigi, Komisija toliau vertins ar pareiškėjos Skundas buvo tinkamai išnagrinėtas jame nurodytų faktinių aplinkybių bei argumentų dėl padarytų Valdytojo pažeidimų apimtyje, bei, ar Sprendimu pareiškėjai pateikti išsamūs ir pagrįsti atsakymai į jos Skundo prašymą patikrinti, ar Namu administratorius vykdė teisės aktų reikalavimus, susijusius su skaidriu tiekėjų parinkimu ir pirkimų vykdymu, taip pat prašymu, nustačius pažeidimus, imtis atitinkamų priemonių Namu administratoriaus veiksmams įvertinti ir gyventojų teisių apsaugai užtikrinti.

Dėl Patikrinimo akto teisėtumo.

Teisė kreiptis į teismą (tame tarpe Komisiją) teisminės gynybos yra fundamentali asmens teisė, pripažįstama tiek nacionalinių (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 straipsnio 1 dalis, Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 4 straipsnio 1 dalis, Administracinių bylų teisenos įstatymo 5 straipsnio 1 dalis), tiek tarptautinių teisės aktų (Tarptautinio pilietinių ir politinių teisių pakto 2 straipsnio 3 dalis, Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 6 straipsnio 1 dalis, 13 straipsnis). Kaip ne kartą yra pažymėjęs LVAT, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 straipsnio 1 dalyje ir ABTĮ 5 straipsnyje įtvirtinta asmens teisė kreiptis į teismą neatsiejama nuo pareigos tai padaryti pagal visiems privalomas įstatymų nustatytas taisykles (žr., pvz., LVAT 2009-06-05 nutartį administracinėje byloje Nr. AS⁵⁵⁶-341/2009; 2009-06-19 nutartį administracinėje byloje Nr. AS⁶³-404/2009; 2012-01-13 nutartį administracinėje byloje Nr. AS⁴⁹²-54/2012 ir kt.). Teisė kreiptis į administracinę teismą (tame tarpe Komisiją) nėra absoliuti, ji gali būti įgyvendinta įstatymų nustatyta tvarka, laikantis įstatymo numatytų kreipimosi į teismą (tame tarpe Komisiją) sąlygų.

Ne kiekvienas viešojo administravimo institucijos priimamas aktas gali būti skundžiamas administraciniam teismui (tame tarpe ir Komisijai). Pagal LVAT praktiką tuo atveju, kai skundo priėmimo nagrinėti stadijoje akivaizdu, kad skundžiamas aktas ar veiksmas, jokių teisiųjų pasekmių nesukelia, kad jis negali būti ginčo administraciniame teisme objektu, skundą galima atsisakyti priimti nagrinėti, o skundą priėmus nagrinėti, administracinę bylą nutraukti kaip nepriskirtiną administraciniams teismams, kadangi, nagrinėdamas skundus dėl teisiųjų pasekmių negalinčių sukelti ir nesukeliančių aktų ar veiksmų, teismas asmens teisiųjų apginti negalėtų, nes net ir skundo tenkinimo atveju, asmens teisiųjų ir pareigų apimtis nepasikeistų, o pats procesas būtų iš esmės beprasmis (žr., pvz., 2010-04-06 nutartį administracinėje byloje Nr. AS⁸²²-172/2010; 2010-10-22 nutartį administracinėje byloje Nr. AS¹⁴³-560/2010 ir kt.). LVAT ne kartą yra išaiškinęs (žr., pvz., LVAT 2011-09-12 nutartį administracinėje byloje Nr. AS¹⁴⁶-327/2011), kad ginčo administracinėje byloje dalyku gali būti tik toks viešojo administravimo subjekto priimtas administracinis aktas, kuris atitinkamiems asmenims nustato tam tikras teises ar pareigas, sukelia teises pasekmes. Dėl to administracinių teismų kompetencijai nepriskirtinas nagrinėjimas prašymų, kuriais siekiama ne pažeistų teisiųjų (interesų) apgynimo, o tik tam tikrą juridinę reikšmę turinčių aplinkybių ar faktų konstatavimo (žr., pvz., LVAT 2015-09-16 nutartį administracinėje byloje Nr. AS-1062-552/2015);

administraciniuose teismuose nėra nagrinėjami ginčai dėl viešojo administravimo subjektų priimtų konstatuojamojo pobūdžio aktų (*žr., pvz., LVAT 2015-10-14 nutartį administracinėje byloje Nr. AS-1193-552/2015*); skundas negali būti teikiamas dėl tarpinių viešojo administravimo subjekto priimamų dokumentų, kuriais siekiama parengti ar sudaryti prielaidas priimti galutinį sprendimą (*žr., pvz., LVAT 2015-09-30 nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-1138-858/2015*).

Iš skundžiamo Patikrinimo akto turinio matyti, kad jame nėra išspręstas klausimas dėl teisių ar pareigų suteikimo, pakeitimo ar panaikinimo pareiškėjai, jame konstatuotos tam tikros nustatytos aplinkybės, susijusios su Namu administratoriaus veikla, taip pat nurodytos rekomendacijos Namu administratoriui, tačiau Patikrinimo akte jokių viešojo administravimo subjekto valinio pobūdžio patvarkymų, reikalavimų, kurie sukeltų vienokias ar kitokias pasekmes pareiškėjai ar ją įpareigotų vienaip ar kitaip elgtis, nėra. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, jog ginčijamas Patikrinimo aktas yra konstatuojamojo pobūdžio ir nesukelia konkrečių materialinių teisinių pasekmių. Atkreiptinas dėmesys, kad LVAT, formuodamas vienodą teisminę praktiką, į kurią atsižvelgia bei kuria vadovaujasi ir Komisija nagrinėdama administracinius ginčus, laikosi tokios pat pozicijos dėl tokio pobūdžio Patikrinimo akto priskyrimo prie konstatuojamojo pobūdžio aktų bei teisinių pasekmių nesukėlimo (*žr., pvz., LVAT 2025-05-28 nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-447-502/2025*).

Remiantis aukščiau išdėstytu bei atsižvelgiant į LVAT formuojamą praktiką, byla dalyje dėl pareiškėjos reikalavimo panaikinti Patikrinimo aktą nutrauktina.

Dėl Sprendimo teisėtumo.

Nagrinėjamo administracinio ginčo kontekste pažymėtina, kad, kaip nustatyta aukščiau byloje surinktų rašytinių įrodymų pagrindu, pareiškėjos skundžiamas Sprendimas buvo priimtas išnagrinėjus pareiškėjos Administracijai pateiktą Skundą bei atlikus Namu administratoriaus neplaninį patikrinimą.

Specialioji teisėjų kolegija 2024-10-02 nutartyje, priimtoje teisingumo byloje Nr. T-46/2024, spręsdama dėl atitinkamos savivaldybės administracijos atliekamų bendrojo naudojimo objektų administratorių kontrolės ir priežiūros veiksmų, pažymėjo, kad „<...> savivaldybės administracija, atlikdama bendrojo naudojimo objektų administratorių kontrolės ir priežiūros veiksmus, veikia kaip viešojo administravimo subjektas, vykdydamas teisės aktuose jam pavestą funkciją (Vietos savivaldybės įstatymo 6 straipsnio 42 punktą). Pareiškėjo keliamas ginčas dėl ginčijamų sprendimų panaikinimo pagal savo esmę yra ginčas dėl teisės viešojo administravimo srityje ir yra nagrinėtinas administraciniame teisme (ABTĮ 3 straipsnio 1 dalis, 17 straipsnio 1 dalies 2 punktą) (*žr., pvz., mutatis mutandis (su atitinkamais pakeitimais) specialiosios teisėjų kolegijos 2021-10-26 nutartį teisingumo byloje Nr. T-65/2021*)“.

Taigi, nagrinėjamu atveju Komisija vertins, ar Administracija, nagrinėdama pareiškėjos Skundą, išsamiai, visapusiškai bei objektyviai ištyrė Skunde nurodytas faktines aplinkybes bei išnagrinėjo Skunde išdėstytus prašymus, taip pat, ar Sprendimas yra išsamus, motyvuotas bei atitinkantis administraciniam sprendimui keliamus reikalavimus.

Skunde pareiškėja Namu administratoriaus veiklos, vykdančią Darbų pirkimo procedūrą, pažeidimus siejo su šiomis aplinkybėmis, jog: 2023 m. kvietime pasiūlymams pateikti nustatytas nepagrįstai trumpas (vos 11 dienų) terminas (darbai atlikti tik 2024 m. spalio mėn.), tą pačią dieną gautas vienintelio dalyvio pasiūlymas, tad kėlė klausimą, ar buvo realiai sudarytos vienodos konkurencinės sąlygos visiems tiekėjams pateikti pasiūlymus; buvo sudaryta nauja 2024-03-19 pažyma, tačiau nėra duomenų apie naujai vykdytą tiekėjų apklausą ir konkursą, galimybę kitiems tiekėjams pateikti pasiūlymus; nepateikti paaiškinimai, kodėl nebuvo pasirinktas pirkimas per CPO LT EPC sistemą; vienintelio tiekėjo pasirinkimas nesant aiškaus pagrindimo, pareiškėjos nuomone, kelia abejonių dėl sąnaudų pagrįstumo ir galimo viešųjų pirkimų skaidrumo principų nesilaikymo.

Įvertinusi skundžiamo Sprendimo turinį, Komisija visų pirma pažymi, kad iš jo neaišku, ar atsakovė Namu administratoriaus neplaninio patikrinimo metu aiškinosi pareiškėjos Skunde nurodytas aplinkybes, nes pačiame Sprendime Administracija nepasisakė dėl Kvietime nustatyto nepagrįstai trumpo (vos 11 dienų) termino, tą pačią dieną gauto vienintelio dalyvio pasiūlymo ir aiškaus jo pasirinkimo pagrindimo, dėl naujai sudarytos 2024-03-19 pažymos ir jos pagrindu Namu administratoriui atsiradusios/neatsiradusios pareigos iš naujo skelbti konkursą, atlikti tiekėjų apklausą ir vertinti gautus pasiūlymus ir dėl sąnaudų pagrįstumo, o taip pat dėl pirkimo nevykdymo naudojantis CPO LT EPC sistema.

Sprendime atsakovė nurodė, jog Valdytojas buvo įpareigotas Skyriui pateikti informaciją, kaip buvo vykdomas Darbų pirkimas, tačiau pagal konstatuojamojo pobūdžio Patikrinimo akte užfiksuotas aplinkybes, Valdytojas neplaniniam patikrinimui nepateikė visų pirkimo dokumentų, t. y. Darbų pirkimo sąlygų ir informacijos, kada jos buvo paskelbtos „www.manobustas.lt ir www.statybukonkursai.lt“. Skyrius taip pat nurodė, jog interneto svetainėje www.manobustas.lt buvo paskelbtas 2023-05-05 kvietimas pateikti pasiūlymą Darbams pirkti, o Administratoriaus savitarnos svetainėje paskelbta 2023-05-22 pažyma ir padarė išvadą, kad esminių pažeidimų su Darbų pirkimų vykdymu nenustatyta.

Komisijos vertinimu, ši išvada yra nepakankamai pagrįsta ir motyvuota, kadangi pati Administracija konstatavo faktą, jog Valdytojas nepateikė visų Darbų pirkimo dokumentų ir informacijos. Konstatuojamojo pobūdžio Patikrinimo akte užfiksuota, jog, atsakovei pareikalavus, Valdytojas nepateikė visų su Darbų pirkimu susijusių dokumentų: informacijos, kaip buvo vykdomas Darbų pirkimas; ar Darbų pirkimas buvo vykdomas naudojantis CPO LT EPC informacinėmis sistemomis, jeigu ne, buvo prašoma pateikti paaiškinimus, kodėl Darbai nebuvo perkami per CPO LT EPC; Darbų pirkimo sąlygas ir dokumentaciją pagal Pirkimų tvarkos aprašo reikalavimus; atliktų Darbų aktus; sutartį su Darbų rangovais; jeigu nebuvo vykdomas Darbų pirkimas, pateikti paaiškinimus, nurodant, kas atliko pirmiau nurodytus darbus; paaiškinimą, kaip paskirstyti mokesčiai už Darbus pagrindžiant teisės aktų reikalavimais (pateikti skaičiavimus). Skyrius Rašte, be kita ko, nurodė, jog kontrolieriui per nustatytą terminą negavus informacijos ir ją pagrindžiančių dokumentų, bus laikomasi pozicijos, kad Valdytojo veiksmų (neveikimo) teisėtumą pagrindžiančių duomenų nėra.

Išvardytos aplinkybės patvirtina, jog atsakovė nesivadovavo savo pačios Rašte nurodyta pozicija, jog, negavus visų prašytų dokumentų ir informacijos apie Darbų pirkimą, bus laikoma, kad Valdytojo teisėtumą patvirtinančių dokumentų nėra. Todėl Sprendime padaryta išvada, kad esminių pažeidimų su Darbų pirkimų vykdymu nenustatyta, yra nepagrįsta ir nemotyvuota.

Sprendimu pareiškėja informuota, kad dėl nustatytų mažareikšmių Valdytojo veiklos pažeidimų AN teisena nepraedama. Tačiau Administracijos Sprendime minimi mažareikšmiai pažeidimai aiškiai nekonkretizuoti bei nėra argumentuotai paaiškinta, kokie pažeidimai ir kodėl vertinami kaip mažareikšmiai. Sprendime nepasisakyta apie ištirtas/neištirtas pareiškėjos Skundo nurodytas aplinkybes dėl naujai sudarytos 2024-03-19 pažymos, pareigos Namu administratoriui iš naujo skelbti konkursą, atlikti tiekėjų apklausą ir vertinti gautus pasiūlymus, dėl sąnaudų pagrįstumo bei dėl Darbų pirkimo ne per CPO LT EPC sistemą.

Komisija taip pat pažymi, jog Sprendimas nepagrįstas ir dėl jame pateiktos išvados, kad Darbų organizavimo teisinis pagrindas yra pagrįstas ir Valdytojas, organizuodamas Darbus, pagrįstai vadovavosi Nuostatų 7.7 papunkčio reikalavimais ir Darbų atlikimui nebuvo reikalingas Namu patalpų savininkų pritarimas.

Sprendime, be kita ko, nurodyta, jog Valdytojas vadovavosi Nuostatų 7.7 papunkčio reikalavimais atsižvelgiant į Apžiūros akte nustatytas aplinkybes – „vamzdynas stipriai apsinešęs apnašomis ir korodavęs. Vamzdyno rastrubo šonai šulinyje aplūžę, šulinys nesandarus“ bei išvadą – „būtina atlikti nuotekų vamzdyno keitimo darbus 1 ir 2 išvadams“.

Pagal Nuostatų 7.7 papunktį, jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, administratorius privalo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė.

Reglamente (suvestinė redakcija, galiojusi nuo 2022-05-01 iki 2024-10-31) nustatyta: statinio būklės įvertinimai nuolatinių stebėjimų ir apžiūrų metu aprašomi ir registruojami nuolatinių stebėjimų – įrašais statinio techninės priežiūros žurnale (Reglamento 2 priedas), pažymint pastebėtus defektus ar pavojingas deformacijas arba tai, kad jų nerasta, numatomas priemonės pastebėtiems defektams pašalinti (44.1 papunktis); kasmetinių ir neeilinių apžiūrų – atitinkamos apžiūros akte (rekomenduojama akto forma pateikta 3 priede) ir įrašu statinio techninės priežiūros žurnale (44.2 papunktis). Apžiūrų metu atskleidus deformacijų, defektų ar grubių statinio naudojimo ir priežiūros taisyklių pažeidimų, dėl kurių kyla pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, atsakingas už apžiūrą asmuo privalo nedelsdamas apie tai informuoti statinio savininką (bendraturčius) arba jį (juos) atstovaujančius asmenis. Vėliau apie tai pranešama raštu ir pridedamas apžiūros aktas (46 punktas); pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrindamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir/ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus (96 punktas); nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus valdytojas numato metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane. Jei dėl paskelbtos nepaprastosios padėties, ekstremaliosios situacijos ar karantino valstybės ar savivaldybės teritorijoje, siekiant užtikrinti gyventojų sveikatos apsaugą, būtina atlikti sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus, jie organizuojami ir atliekami pagal atsakingų institucijų rekomendacijas ar nurodymus (97 punktas).

Pagal Pirkimų tvarkos aprašo 13.1 papunktį administratorius prekes, paslaugas, darbus perka naudodamasis EPC, išskyrus atvejus, kai EPC nėra galimybės įsigyti prekių, paslaugų, darbų. Jei iki pirkimo pradžios administratorius nustato, kad EPC nėra reikalingų prekių, paslaugų ar darbų, vykdydamas jų pirkimą Aprašo III skyriuje nustatytu būdu, datą, kada ir kokių prekių, paslaugų ar darbų EPC nebuvo galimybės įsigyti, nurodo Tiekėjų pasiūlymų vertinimo pažymoje arba konkurso komisijos posėdžio protokole pagal Aprašo 35 punkto reikalavimus. Šiuos dokumentus skelbia savo interneto svetainėje kartu su pirkimo dokumentais Administravimo nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka ir saugo Aprašo 45 punkte nurodyta tvarka.

Iš pateikto teisinio reglamentavimo matyti, jog Valdytojas, turėdamas atitinkamas namo būklės vertinimo išvadas (įrašai statinio techninės priežiūros žurnale, prie jo pridėtas apžiūros aktas) dėl netinkamai funkcionuojančių inžinerinių sistemų, kurių būklė kelia grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba esant didelei materialinių nuostolių atsiradimo galimybei, turi teisę nedelsiant organizuoti namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus. Tiekėjų pasiūlymų vertinimo pažymoje Valdytojas turi nurodyti datą, kada ir kokių prekių, paslaugų ar darbų EPC nebuvo galimybės įsigyti.

Byloje esančiais duomenimis nustatyta, kad Valdytojas kvietimą teikti pasiūlymus Darbams atlikti paskelbė 2023-05-05 ir šį kvietimą 2023-05-08 išsiuntė potencialiems tiekėjams. Valdytojas 2023-05-22 sudaryta pažyma pripažino konkursą laimėjusios Bendrovės pasiūlymą. Šioje pažymoje taip pat deklaratyviai nurodė priežastis, kodėl Darbai nenupirkti naudojantis CPO LT EPC, t. y. jog nėra galimybės įsigyti CPO LT EPC pirkimo paskelbimo metu.

Byloje esantys rašytiniai įrodymai nepatvirtina, jog Administracija, atlikusi pareiškėjos Skundo nagrinėjimo procedūrą, iš Valdytojo būtų gavusi įrodymus, pagrindžiančius faktinę aplinkybę, jog iki 2023-05-05 kvietimo paskelbimo buvo gauti (užfiksuoti) duomenys grindžiami, be kita ko, atitinkamais įrašais statinio techninės priežiūros žurnale ar prie jo pridėtu apžiūros aktu, įrodantys, kad dėl inžinerinės sistemos keliamo pavojaus Valdytojas privalėjo nedelsiant organizuoti Darbus, t. y. Darbus atlikti neturint Namu patalpų savininkų pritarimą, ir atitinkamai nebuvo galimybės Darbų atlikimui pirkinį vykdyti per CPO LT EPC sistemą.

Nustatytų faktinių aplinkybių ir teisinio reglamentavimo sisteminė analizė leidžia spręsti, kad Administracija, atlikusi Skundo nagrinėjimo procedūrą, nepagrįstai Sprendime nurodė, jog Darbų atlikimui nebuvo reikalingas Namu patalpų savininkų pritarimas, vadovaujantis Apžiūros aktu bei Nuostatų 7.7 papunkčiu. Valdytojo 2023-05-05 paskelbtą konkursą laimėjusi Bendrovė Apžiūros akta, kuriame pateikiama Namu inžinerinių sistemų būklė, sudarė 2023-11-10, t. y. po beveik 6 mėnesių, nuo paskelbto konkurso Darbams atlikti. Šios aplinkybės paneigia aukščiau paminėtą Sprendimo išvadą, jog Valdytojas turėjo pagrindą, vadovaujantis Nuostatų 7.7 papunkčiu, nedelsiant imtis būtinų priemonių šalinant Namu inžinerinių sistemų gedimą. Be to, net ir 2023-11-10 sudarytame Apžiūros akte nenurodyta, jog įrenginių būklė yra kritinė ir kelia grėsmę žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai. Būtinybę nedelsiant organizuoti bei atlikti Darbus paneigia ir byloje esantys dokumentai: Valdytojo naujai sudaryta 2024-03-19 pažyma, dėl kurios teisėtumo nepasisakyta Sprendime, o taip pat Bendrovės sudarytas Atliktų darbų aktas už 2024 m. spalio mėn., patvirtinantys pareiškėjos skundo teiginį, jog Darbai buvo atlikti po daugiau nei pusantrų metų nuo jų organizavimo pradžios – 2023-05-05 paskelbto kvietimo teikti pasiūlymus Darbams atlikti.

Įvertinus tai, kas išdėstyta, Komisija daro išvadą, jog pareiškėjos skundo teiginys, kad neplaninis patikrinimas nebuvo atliktas numatyta apimtimi, atliktas tik formaliai, aplaidžiai, ignoruojant ne tik rašytinius įrodymus, bet ir faktines aplinkybes, pareiškėjos argumentus, faktą, kad Vykdytojas net nepateikė visų prašomų pateikti dokumentų, yra pagrįstas. Pareiškėjos Skunde išdėstytų aplinkybių ir faktų pagrindu atliktas Namu administratoriaus patikrinimas, įvykdytas nesilaikant Kontrolės taisyklių 13, 15, 17 punktų reikalavimų, nevertinant ir nenagrinėjant faktų ir aplinkybių, dėl kurių jis buvo inicijuotas, taip pat, neatsižvelgiant į aplinkybę, kad Valdytojas Administracijai nepateikė reikalaujamų dokumentų, informacijos bei paaiškinimų dėl nagrinėjamų veiksmų.

Komisija vertina, kad pareiškėjos Skundo nagrinėjimas atliktas nevisapusiškai bei neįvertinus visų argumentų ir aplinkybių, dėl kurių jis buvo inicijuotas, taip pat, neatlikus išsamaus ir objektyvaus tyrimo dėl pareiškėjos Skunde nurodytų aplinkybių. Netinkamai atliktas neplaninis patikrinimas sąlygojo Sprendime padarytas neišsamias bei faktiniais duomenimis ir teisės aktų normomis nepagrįstas išvadas, t. y. netinkamą pareiškėjos Skundo išnagrinėjimą, atsakant į jame pateiktus prašymus patikrinti ar Namu administratorius vykdė teisės aktų reikalavimus, susijusius su skaidriu tiekėjų parinkimu ir pirkimų vykdymu.

Komisija nustačiusi, jog neplaninis patikrinimas buvo atliktas netinkamai, nesilaikant teisės aktų reikalavimų, neatsižvelgiant į pareiškėjos Skunde nurodytas aplinkybes ir faktus bei, kad Sprendime padarytos neišsamios bei faktiniais duomenimis ir teisės aktų normomis nepagrįstos išvados, vertina, kad pareiškėjos Skundas išnagrinėtas netinkamai ir Sprendime nepateikti atsakymai į pareiškėjos Skundo prašymus patikrinti ar Namu administratorius vykdė teisės aktų reikalavimus, susijusius su skaidriu tiekėjų parinkimu ir pirkimų vykdymu. Sprendimas neatitinka VAĮ 10 straipsnyje administraciniam sprendimui keliamų reikalavimų, nėra tinkamai motyvuotas, todėl pripažįstamas nepagrįstu bei naikintinu.

Tenkinus pagrindinį pareiškėjos patikslinto skundo reikalavimą dėl Sprendimo panaikinimo yra pagrindas tenkinti išvestinį reikalavimą dėl atsakovės įpareigojimo iš naujo išnagrinėti pareiškėjos

2025-01-31 pateiktą Skundą bei priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį administracinį sprendimą.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 19 straipsniu, 20 straipsnio 1 dalies 3 punktu, 2 dalies 1 punktu, 22 straipsniu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

Pareiškėjos (duomenys neskelbtini) patikslintą skundą tenkinti iš dalies.

Panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Energetikos skyriaus 2025-05-28 sprendimą Nr. A51-89858/25 „Dėl neplaninio patikrinimo rezultatų ((duomenys neskelbtini))“ ir įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybės administraciją teisės aktų nustatyta tvarka iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2025-01-31 pateiktą skundą bei priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį administracinį sprendimą.

Bylą dalyje dėl pareiškėjos (duomenys neskelbtini) patikslinto skundo reikalavimo panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Energetikos skyriaus Būsto administravimo poskyrio 2025-05-26 Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo aktą Nr. A31-79/25 nutraukti kaip nepriskirtiną administracinių ginčų komisijos kompetencijai.

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

Posėdžio pirmininkė

Karine Zavgorodnaja

Komisijos nariai

Remigijus Kalašnykas

Vesta Šliogerytė