



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2026 m. vasario 23 d. Nr. 21RE3-64 (AG3-18/23-2026)
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – ir Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Giedriaus Jakubėno (posėdžio pirmininkas), Vaidos Jokubauskaitės, Ramintos Ramanauskienės (pranešėja) ir Svetlanos Sinkevičienės,

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjos X. Y. skundą atsakovei Telšių rajono savivaldybės administracijai dėl rašto panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja X. Y. (toliau – pareiškėja) Komisijai 2026 m. sausio 16 d. pateikė skundą „Dėl Telšių rajono savivaldybės administracijos neveikimo ir netinkamo daugiabučio namo administratoriaus priežiūros vykdymo“ (toliau – skundas), kuriuo prašo pripažinti Telšių rajono savivaldybės administracijos (toliau – ir atsakovė) neveikimą neteisėtu. Pareiškėja taip pat prašo Komisijos įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2025 m. gruodžio 15 d. skundą ir atlikti daugiabučio namo administratoriaus veiklos priežiūrą bei įvertinti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.83 straipsnyje nustatytų pareigų vykdymą, nustačius pažeidimus – taikyti administratoriui UAB Telšių butų ūkis poveikio priemones.

Skunde pareiškėja paaiškina, kad jai nuosavybės teise priklauso negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name [duomenys neskelbtini]. Minėtose patalpose yra įrengti bendrojo naudojimo šilumos perdavimo tinklai, kuriais naudojasi visas daugiabutis namas.

Pareiškėja nurodo, kad daugiabučio namo administratorius UAB Telšių butų ūkis (toliau – Administratorius) nepateikė jos prašytos informacijos, t. y. šilumos tinklų techninės dokumentacijos, neorganizavo minėtų tinklų būklės vertinimo ar ekspertizės. Pareiškėjos vertinimu, Administratorius formaliai atsisakė spręsti klausimą, visą atsakomybę nepagrįstai perkeldamas pareiškėjai.

Pareiškėja 2025 m. gruodžio 8 d. (*Komisijos pastaba: pagal bylos dokumentus pareiškėja skundą atsakovei pateikė 2025 m. gruodžio 19 d.*) pateikė skundą atsakovei dėl Administratoriaus pareigų nevykdymo.

Nurodo, kad Administracija raštu Nr. R3-2932 (*Komisijos pastaba – pareiškėja nurodo jos skundo atsakovei numerį, tačiau turimas omenyje atsakovės 2026 m. sausio 14 d. raštas Nr. R8-34 „Dėl daugiabučio namo administratoriaus veiksmų ir pareigų nevykdymo“*, toliau – ir Raštas) atsisakė imtis Administratoriaus priežiūros veiksmų.

Pareiškėjos įsitikinimu, atsakovė neteislingai kvalifikavo pareiškėjos jai pateikto skundo dalyką, sutapatindama bendrojo naudojimo inžinerinių tinklų perkėlimo klausimą su administratoriaus pareigų užtikrinti bendrojo turto saugą ir teikti dokumentaciją vykdymu. Pareiškėja akcentuoja, kad ji nereikalavo perkelti šiluminių tinklų, bet prašė organizuoti techninį vertinimą, pateikti dokumentaciją bei įvertinti administratoriaus pareigų vykdymą.

Taip pat, pareiškėjos vertinimu, atsakovė neteislingai taikė Lietuvos Respublikos statybos įstatymą (toliau – Statybos įstatymas) ir statybos reglamentų nuostatas, nepagrįstai teigdama, jog ekspertizė galima tik įvykus avarijai.

Pareiškėja skunde remiasi CK 4.83 straipsniu, numatančiu, kad administratorius privalo užtikrinti bendrojo naudojimo objektų tinkamą priežiūrą, nepriklausomai nuo to, kaip nurodo pareiškėja, ar konstatuota avarija.

Apibendrinama pareiškėja teigia, kad Administracija neįvertino esminės aplinkybės, jog bendrojo naudojimo tinklai yra įrengti vieno savininko patalpose, taip ribojant pareiškėjos nuosavybės teises.

Atsakovė atsiliepimu su pareiškėjos skundu nesutinka ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime (b. l. 20-21) atsakovė pirmiausiai pažymi, kad pareiškėja skunde nenurodo Rašto neatitikimo Lietuvos Respublikos Viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) 10 straipsnio 5 punkto reikalavimams. Pateikia Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) išaiškinimus dėl viešojo administravimo subjektų sprendimų aiškumo ir tikslumo.

Nurodo, kad pareiškėja atsakovei 2025 m. gruodžio 19 d. pateikė skundą (reg. Nr. R3-2932) „Dėl daugiabučio namo administratoriaus veiksmų ir pareigų nevykdymo“ (toliau – ir Skundas), kuriuo prašė įvertinti Administratoriaus veiksmų teisėtumą, įpareigoti Administratorių organizuoti techninę ekspertizę ir taikyti poveikio priemones už administravimo pareigų nevykdymą.

Atsakovės teigimu, skundžiamame Rašte nurodytas teisinis pagrindas, kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, administracinio sprendimo motyvai. Atsakovė nurodo, kad Skunde nebuvo pateikta duomenų apie atitiktį Statybos įstatymo 34 straipsnio nuostatai, todėl, įvertinus Administratoriaus veiksmus ir pateiktą pastarojo atsakymą pareiškėjai, atsakovė atsisakė įpareigoti Administratorių organizuoti techninę ekspertizę.

Atsakovė laikosi pozicijos, kad Raštas yra teisėtas ir pagrįstas.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB Telšių butų ūkis (minėta, Administratorius) su pareiškėjos skundu nesutinka ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Administratorius atsiliepime (b. l. 15) iš esmės palaiko Administracijos poziciją, išdėstyta Rašte, Rašto argumentus vertina kaip teisėtus, pagrįstus ir atitinkančius galiojančių teisės aktų nuostatas.

Administratoriaus nuomone, pareiškėjos skundas Komisijai iš esmės grindžiamas teiginiu, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo šiluminės trasos ir inžineriniai tinklai, esantys pareiškėjos valdomose patalpose, turėtų būti išskelti, o Administratorius privalo inicijuoti techninę ekspertizę ir imtis atitinkamų veiksmų. Oponuodamas minėtam teiginiui, Administratorius pažymi, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymas, naudojimas ir disponavimas reglamentuojamas CK bei statybos techninių reglamentų, kurie aiškiai apibrėžia tiek administratoriaus, tiek patalpų savininkų teises ir pareigas.

Atsiliepime pažymima, kad Administratorius neturi diskrecijos savo iniciatyva priimti sprendimų dėl bendrojo naudojimo inžinerinių tinklų perkėlimo ar rekonstravimo, jeigu tokie sprendimai nėra priimti teisės aktų nustatyta tvarka, o būtent – butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu arba esant kompetentingų institucijų privalomiems nurodymams.

Atsiliepime akcentuojamas bendrojo naudojimo objektų teisinis statusas. Anot Administratoriaus, bendrojo naudojimo inžineriniai tinklai daugiabučiame name yra visų pastato savininkų bendroji dalinė nuosavybė, nepriklausomai nuo to, kurioje konkrečioje patalpoje jie yra fiziškai įrengti. Administratoriaus įsitikinimu, faktas, jog šiluminė trasa ar vamzdynai nutiesti per pareiškėjai priklausančias patalpas, nesudaro pagrindo laikyti šių tinklų asmenine pareiškėjos nuosavybe ar reikalauti jų iškėlimo vien jos iniciatyva. Minėtų objektų pertvarkymas, anot Administratoriaus, galimas tik laikantis CK 4.85 straipsnyje nustatytos tvarkos, t. y. gavus atitinkamą bendraturčių sprendimą, įvertinus technines galimybes, finansavimo klausimus ir užtikrinus statybos techninių reglamentų laikymąsi.

Pasisakydamas dėl techninės ekspertizės organizavimo, Administratorius pažymi, kad minėta ekspertizė nėra privaloma kiekvienu atveju; kad ji organizuojama tik esant objektyviems duomenims

apie statinio ar inžinerinių tinklų avarinę būklę, pavojų žmonių saugai ar esminius statinio būklės pažeidimus. Administratoriaus teigimu, pareiškėja nepateikė duomenų, kad ginčo inžineriniai tinklai neatitinka teisės aktų reikalavimų ar kelia realią grėsmę, o pareiškėjos nepasitenkinimas ar jos siekis pakeisti patalpų naudojimo sąlygas nesudaro teisinio pagrindo Administratoriui inicijuoti ekspertizę ar rekonstrukcijos darbus.

Pasisakydamas dėl savo veiksmų teisėtumo, Administratorius pažymi, kad jis savo veikloje vadovaujasi galiojančiais teisės aktais, t. y. vykdo funkcijas, kurios yra priskirtos įstatymais ir savivaldybės sprendimais. Administratorius užtikrina bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, organizuoja jų eksploatavimą ir privalomus darbus, tačiau negali peržengti savo kompetencijos ribų ir spręsti klausimų, kuriems būtina bendraturčių valia ar atskirų institucijų sprendimai.

Atsiliepime taip pat pažymima, kad analogiški argumentai pareiškėjai išdėstyti ankstesniuose Administratoriaus atsakymuose, kuriuose buvo paaiškinta bendrojo naudojimo objektų teisinė prigimtis ir Administratoriaus pareigų ribos.

Apibendrinamas Administratorius daro išvadą, kad Administracijos Raštas atitinka teisės aktų reikalavimus, o pareiškėjos skunde Komisijai nurodyti argumentai nesudaro pagrindo pripažinti atsakovės veikimą neteisėtu ir įpareigoti Administratorių atlikti pareiškėjos reikalaujamus veiksmus.

Komisija 2026 m. sausio 27 d. gavo pareiškėjos raštą, kuriame ji nurodė nesutinkanti su trečiojo suinteresuoto asmens atsiliepime pateikiama informacija (reg. Nr. 20R3-140, b. l. 17-18).

Pareiškėja akcentuoja, kad jos kreipimusi esmė nebuvo vien reikalavimas perkelti bendro naudojimo inžinerinius tinklus ar inicijuoti rekonstrukcijos darbus, t. y. prašymų tikslas buvo taip pat gauti aiškia, konkrečia ir dokumentais pagrįstą informaciją apie pareiškėjos patalpose esančius bendro naudojimo inžinerinius tinklus, jų techninę būklę bei užtikrinti saugų patalpų naudojimą.

Pareiškėjos vertinimu, Administratorius atsiliepime iš esmės apsiriboja bendro pobūdžio teiginiais, kad patalpose esantys vamzdynai yra bendro naudojimo inžineriniai tinklai, tačiau nepateikia prašytos techninės informacijos, dokumentų bei konkretaus tinklų identifikavimo.

Pažymi, kad ankstesniais raštais pareiškėja prašė Administratoriaus: nurodyti, kokie konkretūs inžineriniai tinklai ar vamzdynai yra įrengti pareiškėjos patalpose (šilumos trasa, karšto ir (ar) šalto vandens, nuotekų, kt.); pateikti jų įrengimo datas, techninius dokumentus (schemas, planus), jei tokie yra; pateikti turimą informaciją apie šių tinklų priežiūrą, patikras, eksploatavimo reikalavimus ir kitus dokumentus, kurie yra reikšmingi saugiam patalpų naudojimui.

Pareiškėja teigia, kad Administratorius prašytos informacijos ir dokumentų nepateikė, todėl pareiškėja vertina, kad atsakymas (*reikia suprasti – Administratoriaus*) yra nepakankamas ir neatitinka Administratoriaus pareigos tinkamai informuoti patalpų savininką.

Pareiškėja tvirtina, kad patalpose esantys bendro naudojimo inžineriniai tinklai realiai riboja patalpų naudojimo galimybes ir gali turėti įtakos saugumui (pvz., priežiūros būtinybė, galimos avarinės situacijos, apribojimai atlikti remonto darbus, kt.).

Pareiškėja išreiškia norą, jog būtų nurodytas ne tik formalus tinklų teisinis statusas, bet ir, atsižvelgiant į Administratoriaus pareigą užtikrinti, jog bendro naudojimo objektai būtų prižiūrimi, kad savininkui būtų suteikta būtina informacija saugiam naudojimui.

Taip pat pareiškėja pažymi, kad Administratoriaus argumentai dėl ekspertizės atlikimo tik avarijos atveju, nepaneigia pareigos pateikti turimus duomenis ir dokumentus bei aiškiai identifikuoti, kokie tinklai yra įrengti patalpose.

Pareiškėja prašo Komisijos Administratoriaus atsiliepimą vertinti kaip nepagrįstą; panaikinti atsakovės atsakymą (Raštą) kaip nepakankamai motyvuotą; įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos Skundą bei įpareigoti Administratorių pateikti patalpų savininkui turimą informaciją ir dokumentus apie patalpose esančius bendro naudojimo inžinerinius tinklus (identifikavimą, schemas ir (ar) planus, įrengimo informaciją, priežiūros ir (ar) patikrų duomenis), arba oficialiai nurodyti, kad tokių dokumentų neturi.

Skundas tenkintinas iš dalies.

Ginčas byloje kilo dėl Telšių rajono savivaldybės administracijos (minėta, atsakovė) 2026 m. sausio 14 d. rašto Nr. R8-34 „Dėl daugiabučio namo administratoriaus veiksmų ir pareigų nevykdymo“ (minėta, Raštas), teisėtumo.

Byloje nustatyta, kad pareiškėja 2025 m. lapkričio 27 d. Administratoriui pateikė prašymą (b. l. 4), kuriuo prašė: 1) pateikti techninę informaciją, kokia šiluminė trasa ir kokie inžineriniai tinklai yra įrengti pareiškėjos nuosavybės teise priklausančiose patalpose, esančiose [duomenys neskelbtini]; 2) organizuoti techninę ekspertizę dėl šiluminės trasos ir vamzdynų techninės būklės, jų atitikimo priešgaisriniais ir statybos techniniams reglamentams, galimų įvairių rizikų bei dėl galimybės minėtus tinklus perkelti iš pareiškėjos patalpų į bendro naudojimo patalpas; 3) inicijuoti techninį įvertinimą dėl bendro naudojimo trasos ir vamzdžių perkėlimo iš pareiškėjos patalpų į kitas bendro naudojimo patalpas; 4) įtraukti šiluminių tinklų trasos perkėlimo ir apmokėjimo už minėtus darbus klausimą į artimiausią butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo darbotvarkę; 5) visą prašomą informaciją pateikti raštu per VAĮ nustatytą terminą.

Administratorius 2025 m. gruodžio 18 d. raštu Nr. IS-1121 „Atsakymas į prašymą dėl šiluminės trasos ir vamzdynų iškėlimo S. Daukanto g. 32“ (toliau – Administratoriaus raštas, b. l. 5) informavo pareiškėją, kad, remiantis Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo (toliau – Šilumos ūkio įstatymas) 16 straipsnio 1 ir 2 dalimis, šilumos perdavimo tinklai yra šilumos tiekėjo nuosavybė, o jų perkėlimas, rekonstravimas ar iškėlimas galimas tik šilumos tiekėjo sprendimu, įvertinus technines galimybes ir laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų. Pateikta informacija, kokias sąlygas perkelti šilumos tinklus numato Statybos įstatymo 2 straipsnio 15 dalis ir STR 1.01.08:2022 „Statinio statybos rūšys“, nurodyta, kad bendrojo naudojimo inžineriniai tinklai daugiabučiame name yra visų pastato savininkų bendroji dalinė nuosavybė, nepriklausomai nuo to, kurioje konkrečioje patalpoje jie yra fiziškai įrengti. Administratorius aptariamame rašte taip pat nurodė, kad vamzdynai, inžineriniai tinklai, skirti daugiabučio namo šildymo ir kitoms sistemoms, pagal CK 4.82-4.85 straipsnius laikytini bendraisiais namo inžineriniais tinklais, nepriklausomai nuo to, per kurias patalpas jie nutiesti, taip pat pateiktos aplinkybės dėl minėtų tinklų įrengimo ginčo patalpose. Pažymėta, kad šiuo metu (*aptariamo rašto parengimo metu*) vykdomos daugiabučio namo renovacijos metu techniškai nusidėvėję bendrieji inžineriniai tinklai bus pakeisti į naujus (nekeičiant tinklų funkcinės paskirties). Be kita ko, Administratorius informavo pareiškėją, kad konkrečių patalpų savininko ar naudotojo interesais inicijuojami šiluminės trasos ir vamzdynų iškėlimo ar pertvarkymo darbai yra atliekami pareiškėjo lėšomis, į išlaidas įskaičiuojant techninio projekto parengimą, privalomus suderinimus, statybos ar rekonstravimo darbus bei esamos infrastruktūros atkūrimą.

Pareiškėja 2025 m. gruodžio 19 d. pateikė Administracijai skundą „Dėl daugiabučio namo administratoriaus veiksmų ir pareigų nevykdymo“ (minėta, Skundas, b. l. 22), kuriame nurodė, kad Administratorius neorganizuoja bendrojo naudojimo inžinerinių tinklų techninės ekspertizės, nepateikia techninės dokumentacijos, formaliai atsisako spręsti klausimą, neteisinga taikydamas Šilumos ūkio įstatymą, neteisėtai perkelia atsakomybę patalpų savininkui (pareiškėjai). Skundu pareiškėja prašė Administracijos įvertinti Administratoriaus veiksmų teisėtumą; įpareigoti jį organizuoti techninę ekspertizę bei taikyti poveikio priemones už administravimo pareigų nevykdymą.

Atsakovė 2026 m. sausio 14 d. pateikė pareiškėjai atsakymą – Raštą (b. l. 3). Rašte atsakovė perteikė Statybos įstatymo 34 straipsnio ir Statybos techninių reikalavimų reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. 422 „Dėl reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ patvirtinimo“, 9.6 papunkčio nuostatų turinį ir konstatavo, kad iš pareiškėjos pateiktų duomenų neišmanoma nustatyti, kokią grėsmę kelia pareiškėjos minimi šilumos tinklai. Taip pat Rašte pateikta išvada, kad šilumos tinklai jau buvo ginčo patalpose, kai pareiškėja minėtas patalpas įsigijo 2004 m., ir kad per paskutinius 11 metų tinklų buvimas pareiškėjai priklausančiose patalpose nekėlė sunkumų, todėl nėra pagrindo vertinti susidariusios situacijos kaip neteisėto atsakomybės perkėlimo. Raštu pareiškėjai priminta, pagal CK 4.85 straipsnio 5 dalį pareiškėja turinti teisę kreiptis į savo kaimynus ir kartu pateikti prašymą Administratoriui sušaukti susirinkimą, kurio darbotvarkėje būtų šilumos tinklų perkėlimo klausimas.

Pareiškėja, nesutikdama su Raštu, skundu kreipėsi į Komisiją, prašydama pripažinti atsakovės neveikimą neteisėtu, įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos Skundą, atlikti Administratoriaus veiklos priežiūrą bei įvertinti CK 4.83 straipsnyje nustatytų pareigų (*Komisijos pastaba: minėtame straipsnyje nustatytos ne Administratoriaus, o butų ir kitų patalpų savininkų teisės ir pareigos naudojantis bendrąja daline nuosavybe*) vykdymą, nustačius pažeidimus – taikyti Administratoriui poveikio priemones. Papildomai Komisijai pateiktame paaiškinime pareiškėja Komisijos prašo panaikinti atsakovės Raštą kaip nepakankamai motyvuotą, įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos Skundą, įpareigojant Administratorių pateikti patalpų savininkui turimą informaciją ir dokumentus apie patalpose esančius bendro naudojimo inžinerinius tinklus (identifikavimą, schemas ir (ar) planus, įrengimo informaciją, priežiūros ir (ar) patikrų duomenis), arba oficialiai nurodyti, kad tokių dokumentų neturi. Pareiškėjos įsitikinimu, atsakovė neteisingai įvertino pareiškėjos Skundą, t. y. sutapatino bendrojo naudojimo inžinerinių tinklų perkėlimo klausimą su Administratoriaus pareiga užtikrinti bendro turto apsaugą ir dokumentų apskaitą. Pareiškėja mano, kad atsakovė neteisingai interpretuoja ginčui aktualų teisinį reglamentavimą; kad susidariusi situacija (bendrojo naudojimo inžinerinių tinklų buvimas pareiškėjai priklausančiose patalpose) riboja pareiškėjos nuosavybės teises.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (toliau – Savivaldos įstatymas), VAI, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (toliau – Administravimo nuostatai), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 „Dėl asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisyklių patvirtinimo“ (suvestinė redakcija nuo 2022 m. rugsėjo 3 d.) patvirtintos Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės (toliau – Skundų nagrinėjimo taisyklės), Telšių rajono savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T1-254 „Dėl Telšių rajono daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Telšių rajono savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių patvirtinimo“ patvirtintos Telšių rajono daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Telšių rajono savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklės (toliau – Administratorių kontrolės taisyklės).

Savivaldos įstatymo 6 straipsnyje įtvirtintos savarankiškosios savivaldybių funkcijos, tarp jų, ir teisė atlikti: statinių naudojimo priežiūrą įstatymų nustatyta tvarka; 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, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles (Savivaldos įstatymo 6 straipsnio 21 ir 42 punktai).

Atsakovė pagal vykdomų funkcijų apimtį ir suteiktų įgaliojimus veikia kaip viešojo administravimo subjektas, taigi, jos veiklai taikytinos VAI, kurios nustato viešojo administravimo principus, viešojo administravimo sritis, viešojo administravimo subjektų sistemą ir administracinės procedūros organizavimo pagrindus; ūkio subjektų veiklos priežiūros pagrindines nuostatas; garantuoja asmenų teisę apskųsti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą; įtvirtina kitas asmenų ir viešojo administravimo subjektų teises ir pareigas viešojo administravimo srityje (VAI 1 straipsnio 1 dalis).

Pagal VAI 2 straipsnio 10 dalį, prašymas – su asmens teisių ar teisėtų interesų pažeidimu nesusijęs asmens kreipimasis į viešojo administravimo subjektą prašant atlikti teisės aktuose

nustatytus veiksmus.

Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles (VAĮ 11 straipsnio 1 dalis). Skundų nagrinėjimo taisyklių, 10 punkte nustatyta, kad asmenų prašymus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją.

Pagal Skundų nagrinėjimo taisyklių 45 punktą į prašymą institucija atsako atsižvelgdama į jo turinį: 1) 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; 2) į prašymą pakonsultuoti asmenį jam aktualiu klausimu atsakoma suteikiant konsultaciją pagal institucijai nustatytą kompetenciją arba pateikiant motyvuotą atsisakymą tą padaryti; 3) į prašymą priimti administracinį sprendimą atsakoma VAĮ 13 straipsnyje nustatyta tvarka.

VAĮ 11 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad jeigu viešojo administravimo subjektas pagal kompetenciją negali spręsti prašyme ar skunde išdėstytų klausimų ar priimti administracinės procedūros sprendimo dėl prašyme ar skunde išdėstyto klausimo, jis jo nenagrinėja ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo dienos persiunčia jį kompetentingam viešojo administravimo subjektui, ir apie tai praneša asmeniui. Jeigu nėra kito viešojo administravimo subjekto, kuriam galėtų būti perduotas nagrinėti pagal kompetenciją prašymas ar skundas, viešojo administravimo subjektas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo dienos apie tai praneša asmeniui, paaiškindamas jo prašymo ar skundo nenagrinėjimo priežastis. Iš esmės analogiškai VAĮ 11 straipsnio 4 dalyje įtvirtintai nuostatai reglamentuota ir Skundų nagrinėjimo taisyklių 36 punkte, kuriame nustatyta, kad jei priimant ar priėmus asmens prašymą ar skundą, adresuotą vienai institucijai, paaiškėja, kad prašyme ar skunde nurodyti klausimai yra priskirtini ir kitų institucijų kompetencijai, prašymą ar skundą gavusi institucija ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo institucijoje dienos persiunčia jo kopiją kitoms institucijoms nagrinėti pagal jų kompetenciją. Kitos institucijos, gavusios persiūtą asmens prašymą ar skundą, jį nagrinėja pagal savo kompetenciją ir atsako asmeniui, pridėdamos atsakymo kopiją prašymą ar skundą persiuntusiai institucijai.

Pagal Administravimo nuostatus 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 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant (Administravimo nuostatų 3 punktas).

Pagal Administravimo nuostatų 7 punktą administratorius privalo: 7.1. Administravimo nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais; 7.2. sudaryti paslaugų, darbų ir prekių, perkamų pagal Administravimo nuostatų 4.5 papunktį, pirkimo sutartis. Sudarydamas šias sutartis, administratorius privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius, sudaromų sutarčių naudos gavėjai yra patalpų savininkai; 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paprašius: 7.3.1. Administravimo nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijas. Jei prašoma raštu – ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo rašytinio prašymo gavimo; 7.3.2. paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Administravimo nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokėjimus, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus, suteiktas paslaugas, pirktas prekes, leisti susipažinti su šių darbų, paslaugų, prekių pirkimo sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu kreipiamasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo prašymo gavimo; 7.4. ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų raštu pareikalavus, per mėnesį nuo patalpų savininkų rašto pateikimo organizuoti patalpų savininkų susirinkimą pagal jų siūlomą darbotvarkę; 7.5. jeigu name steigiama bendrija, pateikti bendrijos steigimo iniciatoriams dokumentus, kurie ir jų pateikimo terminas nurodyti Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme; 7.6. informuoti kompetentingas institucijas (savivaldybės administraciją ir valstybinę statybos ir statinių priežiūrą atliekančias

institucijas) apie statinių techninės priežiūros ir naudojimo, statinių saugos reikalavimų pažeidimus; 7.7. jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė; 7.8. per teisės aktų nustatytus terminus pateikti dokumentus, susijusius su administruojamu namu, valstybės ir savivaldybės pareigūnams, atliekantiems įstatymų nustatytas funkcijas; 7.9. pareikšti su namo bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius; 7.10. dalyvauti namo patalpų savininkų susirinkimuose; 7.10¹. teikti duomenis apie administruojamus daugiabučius namus, jų naudojimą, techninę priežiūrą, naudojimo priežiūrą, juose esančius bendrojo naudojimo objektus, šių objektų valdymo būdą ir valdymo priežiūrą į Pastatų duomenų banko informacinę sistemą aplinkos ministro tvirtinamuose Pastatų duomenų banko informacinės sistemos nuostatuose nustatyta tvarka ir apimtimi; 7.11. per 30 dienų nuo administravimo pabaigos pateikti savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitą savivaldybės vykdomajai institucijai, patalpų savininkams ir namo bendrojo naudojimo objektų valdymą perimančiam asmeniui (daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijai ar jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotam asmeniui, ar kitam administratoriui), perduoti turtą jo buvimo vietoje, patalpų savininkų sukauptas lėšas, pagal Nuostatų 4 punktą rengtus ir saugotus dokumentus, taip pat grąžinti viską, ką gavo vykdydamas pareigas, išskyrus atlyginimą už administravimą ir (ar) kitas teisėtai teiktas paslaugas. Perdavimas įforminamas priėmimo–perdavimo aktu, kurį pasirašo perduodančios ir priimančios šalių atstovai. Administravimui pasibaigus, kai paskiriamas kitas administratorius, administratoriams susitarus, šiame punkte nurodytas perdavimo terminas gali būti pratęstas iki 30 dienų.

Administravimo nuostatų 14 punkte nustatyta, kad Administratorius skelbia ir teikia šią informaciją apie savo veiklą ir ją vykdamas parengtus dokumentus: 14.1. informaciją apie administratorių (fizinį asmenį) – vardą ir pavardę, adresą korespondencijai, telefono numerį, el. paštą, apie administratorių (juridinį asmenį) – pavadinimą, teisinę formą, buveinę, bendrąjį telefono numerį, el. paštą; 14.2. informaciją apie namą: 14.2.1. administratoriaus (juridinio asmens) paskirto atsakingo darbuotojo vardą, pavardę, telefono numerį, el. paštą, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų teikėjų (tarnybų ir (ar) specialistų), avarinių tarnybų telefonų numerius; patalpų savininkų atstovų vardą ir pavardę, kontaktinę informaciją (adresą ir (ar) telefono numerį, ir (ar) el. paštą); 14.2.2. savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo nurodytą administravimo šiame name laikotarpį (pradžios ir pabaigos data); 14.2.3. namo administravimo, techninės priežiūros, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo), liftų priežiūros ir kitų paslaugų įkainius, tarifus, kaupiamosios įmokos tarifą, namo energinio naudingumo sertifikatą, jeigu jis privalomas pagal teisės aktų reikalavimus; 14.2.4. objektų aprašą, ilgalaikį planą, patalpų savininkų sprendimų protokolus, nuolatinių, periodinių ir specializuotų namo bendrojo naudojimo objektų apžiūrų aktus, metinę veiklos ataskaitą; 14.2.5. informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, savo nuožiūra – kitą informaciją; 14.2.6. namo techninės priežiūros, kitų paslaugų, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbų pirkimų sąlygas, pirkimo dokumentus ir rezultatus; 14.2.7. 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 vykdamas statybos darbus privalo būti paskirtas darbų vadovas, techninis prižiūrėtojas, jų telefono numerį; 14.2.8. apie įgaliojimų administruoti šio namo bendrojo naudojimo objektus atsisakymą; 14.2.9. Administravimo nuostatų 4.9 papunktyje nurodytus mėnesinius mokėjimo dokumentus, skirtus apmokėti, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį, skirtą pildyti.

Administratorių kontrolės taisyklių 5 punkte nustatyta, kad priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų (administratorių) sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: <...> 2) patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis VAI nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais; 3) neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo ar

pranešimo gavimo dienos.

Kaip matyti iš bylos duomenų ir pareiškėjos Komisijai pateiktų skundo reikalavimų patikslinimo, pareiškėja, tiek kreipdamasi į Administratorių, tiek į atsakovę, be prašymų organizuoti šilumos perdavimo tinklų techninę ekspertizę, inicijuoti techninį įvertinimą dėl bendro naudojimo trasos ir vamzdžių perkėlimo iš pareiškėjos patalpų į kitas bendro naudojimo patalpas, įtraukti šilumos perdavimo tinklų trasos perkėlimo ir apmokėjimo už minėtus darbus klausimą į butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo darbotvarkę taip pat prašė pateikti šilumos perdavimo tinklų techninę informaciją, techninę dokumentaciją, turimą informaciją ir dokumentus apie patalpose esančius bendro naudojimo inžinerinius tinklus (identifikavimą, schemas ir (ar) planus, įrengimo informaciją, priežiūros ir (ar) patikrų duomenis), arba oficialiai nurodyti, kad tokių dokumentų neturi.

Komisija sutinka su Administratoriaus ir atsakovės atsakymais tose dalyse, kur nurodyta, kad vadovaujantis Šilumos ūkio įstatymo 16 straipsnio 1 ir 2 dalimis, šilumos perdavimo tinklai yra šilumos tiekėjo nuosavybė, o jų perkėlimas, rekonstravimas ar iškėlimas galimas tik šilumos tiekėjo sprendimu, įvertinus technines galimybes ir laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų. Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes ir teisinį reglamentavimą, Komisija daro išvadą, kad tiek Administratorius, tiek atsakovė, sprenddami ir informuodami pareiškėją, kad nėra pagrindo atlikti šilumos tinklų perdavimo ekspertizę, veikė teisėtai ir pagrįstai, be kita ko, nurodydami pareiškėjai tiek teisinę vadą, tiek procedūrinę eigą dėl jos kreipimesi į Administratorių, ir Skunde atsakovei išreikštą lūkesčių dėl šilumos perdavimo tinklų perkėlimo. Esant nurodytoms aplinkybėms, Komisija sprendžia, kad pareiškėjos skundas dalyje dėl pripažinimo atsakovę neveikus atmestinas kaip nepagrįstas.

Vis dėlto, Komisija sprendžia, kad nei Administratorius, nei atsakovė neatsakė pagal aukščiau minėtų teisės aktų reikalavimus į pareiškėjos prašymą pateikti šilumos perdavimo tinklų techninę informaciją. Į šį pareiškėjos prašymą nebuvo atsakyta ir paaiškinta, kodėl Administratorius negali pateikti pareiškėjos prašomos informacijos ir kur pareiškėjai kreiptis dėl šios informacijos gavimo.

Nagrinėjamu atveju Komisija atkreipia dėmesį ir į teismų praktiką, kurioje išaiškinta, kad asmuo, nepriklausomai nuo dokumento, kuriuo kreipiasi į viešojo administravimo subjektą, pobūdžio (skundas, pareiškimas, prašymas), turi teisę, kad šis kreipimasis būtų išnagrinėtas ir į jį būtų atsakyta teisės aktų nustatyta tvarka. Pažymėtina, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje turi vadovautis įstatymo viršenybės, išsamumo, įpareigojančio į prašymą ar skundą atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį, objektyvumo bei kitais principais (VAĮ 3 straipsnis). VAĮ 10 straipsnio 5 dalis numato, jog administracinis sprendimas turi būti motyvuotas bei pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis ar kitomis administraciniam sprendimui įtakos turėjusiomis aplinkybėmis (5 ir 6 papunkčiai). Šios normos sietinos su viešojo administravimo subjekto veiklai keliamu įstatymo viršenybės principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektų veikla atitiktų VAĮ išdėstytus teisinius pagrindus, o administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais (VAĮ 3 straipsnio 1 dalies 4 punktas).

Vadovaujantis teismų praktika, Komisija pažymi, kad tuo atveju, kai asmuo kreipiasi į viešojo administravimo subjektą su prašymu suteikti informaciją (VAĮ 2 straipsnio 10 dalis), šis asmuo yra laikomas pradėtos ir užbaigtos administracinės procedūros dalyviu VAĮ prasme, o viešojo administravimo subjektas yra saistomas pareigos suteikti suinteresuotam asmeniui jo prašomą administracinę paslaugą (informaciją), arba motyvuotai atsisakyti ją suteikti (žr., pvz., LVAT 2023 m. kovo 22 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-108-492/2023). <...> Kai pareiškėjui neatsisakoma suteikti informacijos, t. y. kai ji yra suteikiama, tačiau pareiškėjo netenkina gautos informacijos išsamumas ir jis siekia tokį institucijos / įstaigos atsakymą ginčyti teisme, LVAT praktikoje pripažįstama, jog toks institucijos / įstaigos raštas patenka į administracinių teismų kompetencijos sritį; toks raštas nelaikytinas informacinio pobūdžio raštu, nesukuriančiu pareiškėjui jokių teisinių pasekmių ir negalinčiu būti administracinės bylos nagrinėjimo dalyku (žr., pvz., LVAT 2014 m. lapkričio 27 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A502-1940/2014, 2012 m. rugsėjo 28 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS662-538/2012 ir kt.). Institucijos raštas, kuriuo iš dalies buvo

suteikta informacija ir iš dalies buvo atsisakyta teikti informaciją, taip pat pripažintinas tinkamu administracinės bylos nagrinėjimo dalyku (žr., pvz., LVAT 2011 m. gruodžio 9 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS822-678/2011). Tokiais atvejais skundžiamo atsakymo pagrįstumas ir teisėtumas iš esmės vertintinas suteiktos informacijos išsamumo, tikslumo, teisėtumo ir objektyvumo aspektais (žr., pvz., LVAT 2012 m. rugsėjo 28 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS662-538/2012 ir kt.).

Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes ir aptartą teismų praktiką, Komisija daro išvadą, kad skundžiamu Raštu pareiškėjos Skundas išnagrinėtas nevisapusiškai, neišsamiai, Raštas neatitinka VAĮ 10 straipsnyje įtvirtintų reikalavimus administraciniam sprendimui, todėl yra naikintinas, o atsakovė įpareigotina iš naujo išnagrinėti pareiškėjos Skundą dalyje dėl Administratoriaus jai nesuteiktos informacijos apie jai nuosavybės teise priklausančiose patalpose esančius bendro naudojimo inžinerinius tinklus, jų techninę specifikaciją. Kitoje dalyje skundas atmestinas.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 3 punktu ir 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos X. Y. skundą tenkinti iš dalies.

Panaikinti Telšių rajono savivaldybės administracijos 2026 m. sausio 14 d. raštą Nr. R8-34 „Dėl daugiabučio namo administratoriaus veiksmų ir pareigų nevykdymo“ ir įpareigoti Telšių rajono savivaldybės administraciją per 10 darbo dienų nuo šio Komisijos sprendimo įsiteisėjimo dienos iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2025 m. gruodžio 15 d. skundą dalyje dėl daugiabučio namo, adresu [duomenys neskelbtini], administratoriaus UAB Telšių butų ūkis pareiškėjai nepateiktos informacijos apie šilumos perdavimų tinklus.

Kitoje dalyje skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Sprendimas per vieną mėnesį nuo jo priėmimo gali būti skundžiamas Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkas

Giedrius Jakubėnas

Komisijos narės

Vaida Jokubauskaitė

Raminta Ramanauskienė

Svetlana Sinkevičienė