



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2026 m. balandžio 27 d. Nr. 21RE1-

(AG1-112/12-2026)

Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Lionelos Gelmanienės, Beatos Labutytės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja) ir Birutės Pranevičienės,

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjos Ž. J. patikslintą skundą atsakovei Kauno rajono savivaldybės administracijai dėl Kauno rajono savivaldybės administracijos (duomenys neskelbtini) (rašymo klaida – turi būti (duomenys neskelbtini)) sprendimo Nr. (duomenys neskelbtini) panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja skundu (toliau – skundas) Komisijos prašo panaikinti Kauno rajono savivaldybės administracijos (toliau – Administracija) (duomenys neskelbtini) sprendimą Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – Sprendimas) ir įpareigoti atsakovą iš naujo išnagrinėti pareiškėjos prašymą dėl patirtų išlaidų ((duomenys neskelbtini)) kompensavimo, įvertinant faktinę avarinę būklę ir tai, kad delsimas atlikti darbus kėlė tiesioginį pavojų gyvybei bei sveikatai.

Pareiškėja skunde nurodė, kad Sprendimas yra neteisėtas, nes savivaldybė ignoruoja faktinius įrodymus: 1) Kaminas: 2023 m. prieš šildymo sezoną pareiškėjos samdyti kaminkrėčiai fiksavo kritinę, nudegusią kamino būklę (pridedamos nuotraukos). Apie tai buvo nedelsiant informuotas (duomenys neskelbtini) seniūnas J. B., tačiau per ilgą laiką savivaldybė problemos nespėdė. Vengiant gaisro pavojaus, darbai buvo atlikti savo lėšomis. 2) Langai: Dėl nesandarių ir nusidėvėjusių langų rėmų bute kaupėsi drėgmė ir pelėsis, o tai kenkė mažamečių vaikų sveikatai. Remontas buvo būtinas saugiam gyvenimui užtikrinti. 3) Dokumentai: Visi dokumentai ir sąskaitos už atliktus darbus buvo asmeniškai pristatyti (duomenys neskelbtini) seniūnijos darbuotojai J., todėl savivaldybės teiginiai, kad dokumentai nepateikti, neatitinka tikrovės.

Atsakovė Administracija prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepime nurodė, kad (duomenys neskelbtini) sudaryta savivaldybės socialinio būsto fondo gyvenamosios patalpos nuomos sutartis Nr. (duomenys neskelbtini), pakeista (duomenys neskelbtini) susitarimu Nr. (duomenys neskelbtini), tarp Kauno rajono savivaldybės administracijos (duomenys neskelbtini) seniūnijos (toliau – (duomenys neskelbtini) seniūnija) ir pareiškėjos dėl gyvenamosios patalpos, esančios adresu (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) k., (duomenys neskelbtini) sen., Kauno r., nuomos neterminuotam naudojimui (toliau – Sutartis). Šia sutartimi pareiškėja įsipareigojo savo lėšomis daryti einamąjį socialinio būsto remontą, kai (duomenys neskelbtini) seniūnijos seniūnas, patikrinęs socialinio būsto būklę ir palyginęs su socialinio būsto perdavimo-priėmimo akte apibūdinta socialinio būsto būkle perdavimo pareiškėjai metu nusprendžia, kad toks remontas yra būtinas. Kitais atvejais pareiškėja pati sprendžia, ar daryti einamąjį remontą (Sutarties 4.8 p.). Pareiškėja, norėdama pagerinti socialinį būstą turi gauti rašytinį (duomenys

neskelbtini) seniūnijos seniūno leidimą, kuriame gali būti aptariama pagerinimo apimtis, pagerinimo atlikimo terminas, pagerinimui panaudotų lėšų atlyginimo sąlygos (Sutarties 4.9 p.)

(duomenys neskelbtini) seniūnijoje buvo gauti pareiškėjos (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) prašymai dėl lėšų gražinimo sutvarkius kamina, t. y. atlikus kamino remonto darbus. (duomenys neskelbtini) seniūnija (duomenys neskelbtini) prašymu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl lėšų skyrimo už savivaldybės socialinį būstą (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) k.“ kreipėsi į Administracijos būsto gerinimo ir plėtros komisiją (*toliau – Būsto gerinimo ir plėtros komisija*), prašydama skirti (duomenys neskelbtini) eurų už pareiškėjos atliktus remonto darbus, pridėdant jos prašymą, (duomenys neskelbtini) lokalinę sąmatą bei (duomenys neskelbtini) sąskaitą faktūrą Serija (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini).

Būsto gerinimo ir plėtros komisija (duomenys neskelbtini) posėdyje svarstė aukščiau minėtą seniūnijos prašymą ir jo priedus bei nutarė pritarti (duomenys neskelbtini) seniūnijos (duomenys neskelbtini) prašymui Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl lėšų skyrimo už savivaldybės socialinį būstą (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) k.“, apmokėti ne daugiau kaip (duomenys neskelbtini) eurų, pateikus tinkamai pasirašytą PVM sąskaitą-faktūrą po darbų atlikimo ir darbų pridavimo, patvirtinant, kad darbai atlikti tinkamai, bei kasos išlaidų pajamų orderį. Apie šį komisijos sprendimą pareiškėja buvo informuota seniūnijos, tačiau iki šios dienos trūkstanti dokumentai atsakovei nebuvo pateikti.

Pareiškėja (duomenys neskelbtini) prašymu kreipėsi į (duomenys neskelbtini) seniūnijos seniūną dėl (duomenys neskelbtini) eurų kompensavimo už virtuvinio lango pakeitimą socialiniame būste. Nurodė, kad per langą pūsdavo vėjas, normaliai neužsidarydavo ir dėl to jis buvo pakeistas. Pareiškėja pridėjo savo banko sąskaitos išrašą, kuris patvirtina (duomenys neskelbtini) eurų sumokėjimą ir (duomenys neskelbtini) PVM sąskaitą-faktūrą Serija: (duomenys neskelbtini). Seniūnija (duomenys neskelbtini) prašymu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl lėšų skyrimo už savivaldybės socialinio būsto (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) k. virtuvės lango pakeitimą“ pareiškėjos teikto prašymo ir jo priedų pagrindu kreipėsi į Būsto gerinimo ir plėtros komisiją prašydama skirti (duomenys neskelbtini) eurų už naują virtuvės langą ir montavimo darbus, lėšas pervedant į pareiškėjos banko sąskaitą.

Būsto gerinimo ir plėtros komisija (duomenys neskelbtini) posėdyje svarstė aukščiau minėtą seniūnijos prašymą ir jo priedus bei nutarė neskirti lėšų apmokėti už lango pakeitimą. (duomenys neskelbtini) seniūnija (duomenys neskelbtini) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl lėšų skyrimo už lango pakeitimą (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) k.“ informavo pareiškėją apie komisijos sprendimą ir nurodė, kad, vadovaujantis Sutarties 6.2 p. pareiškėja savo lėšomis pagal poreikį išsipareigoja daryti nuomojamos gyvenamosios patalpos einamąjį paprastąjį remontą.

Nurodė, kad pareiškėja (duomenys neskelbtini) kreipėsi į Administracijos direktorių iš esmės prašydama pakeisti Administracijos būsto gerinimo ir plėtros komisijos sprendimą ir kompensuoti jos patirtas išlaidas už kamino remontą ir virtuvinio lango pakeitimą. Administracijos (duomenys neskelbtini) sprendimu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl informacijos pateikimo“ pareiškėjai buvo paaiškinta, kad dėl kamino remonto darbų apmokėjimo Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros komisija (duomenys neskelbtini) protokolu Nr. (duomenys neskelbtini) pritarė atliktiems darbams, tačiau (duomenys neskelbtini) eurų apmokėjimas nebuvo įvykdytas, nes trūko reikiamų dokumentų, kurių pareiškėja nepateikė. Taip pat pabrėžė, kad dokumentų tikslumas yra būtinas teisėtam viešųjų lėšų panaudojimui. Dėl virtuvės lango keitimo nurodė, kad Būsto gerinimo ir plėtros komisija šiems darbams nepritarė ir lėšų neskyrė, nes pagal galiojančius teisės aktus langų keitimas yra traktuojamas kaip paprastasis (einamasis) remontas. Be to, pagal Kauno rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo, patvirtinto Kauno rajono tarybos 2022-04-28 sprendimu Nr. TS-177 „Dėl Kauno rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (*toliau – Aprašas*), 58 p., nuomininkai savo lėšomis daro nuomojamų būstų paprastąjį (einamąjį) remontą. Pareiškėjos nuomojamame būste Administracija nuosekliai prisideda prie jos gyvenimo sąlygų gerinimo.

Administracijos teigimu, pareiškėja kelia ginčą dėl Sprendimo, kuriuo atsakovė nekompensavo pareiškėjai jos sumokėtų lėšų kamino remontui bei lango pakeitimui.

Dėl kamino remonto darbų apmokėjimo.

Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros lėšų naudojimo tvarką nustato Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros lėšų naudojimo tvarkos aprašas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės administracijos 2023-07-31 įsakymu Nr. ĮS-2197 „Dėl Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros lėšų naudojimo tvarkos aprašo“ (*toliau – Lėšų aprašas*). Šio aprašo 3.1 pp. numato, kad tokios lėšos naudojamos savivaldybei nuosavybės teise priklausančioms gyvenamosioms patalpoms remontuoti, dujų, elektros tinklams bei kitiems inžineriniams tinklams įrengti bei atnaujinti, sanitarinių mazgų įrangai atnaujinti ir įrengti, viryklei pirkti (įrengti) ir panašiai. Argumentuotus raštiškus prašymus dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų remontui reikalingo lėšų poreikio pateikia seniūnai. Kartu su prašymu pridedama išankstinė sąmata arba skaičiuotė. Sprendimus dėl minėtų lėšų naudojimo Lėšų aprašo 3 p. numatytais atvejais priima Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros lėšų naudojimo komisija (*toliau – Lėšų komisija*).

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros komisijos darbo reglamento, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės administracijos 2023-08-02 įsakymu Nr. ĮS-2235 „Dėl Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros komisijos sudarymo ir darbo reglamento patvirtinimo“ (*toliau – Reglamentas*) 5 p. Lėšų komisija nagrinėja tik argumentuotus raštiškus prašymus, kuriuose nurodytas lėšų poreikis (pridedant išankstinę sąmatą arba skaičiuotę). Jeigu prašymus dėl lėšų skyrimo daugiabučių namų (kuriuose yra Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios gyvenamosios patalpos) bendrojo naudojimo objektams remontuoti pateikia daugiabučių namų butų savininkų bendrijų pirmininkai, jungtinės veiklos sutartimi įgalioti atstovai arba Savivaldybės skirti administratoriai ir šie remonto darbai nėra susiję su gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, būtina pateikti seniūno pažymą, kad namo patalpų savininkų visuotiniame susirinkime arba organizuotame balsavime raštu jis, kaip patalpų savininko (Savivaldybės) įgaliotas atstovas, tokiems remonto darbams pritarė. Už atliktus darbus, paslaugas, įgyjamas statybines medžiagas arba įrangą apmokama tada, kai pateikiamos remonto darbų atlikimo sutarties, sąmatos, seniūno priimto ir suderinto atliktų darbų akto ir sąskaitos kopijos (8 p.).

Administracijai žinoma situacija dėl socialinio būsto ir pareiškėjos skunde nurodyto kamino būklės. Priešingai nei teigia pareiškėja, seniūnas sprendė šį klausimą, dėjo pastangas dėl kaminkrėčių paieškos, jog kaminas būtų apžiūrėtas ir būtų spręsta dėl jo remonto. Šioje situacijoje į tokio specialisto paiešką įsitraukė ir pati pareiškėja. Administracija neneigia fakto, kad kaminui buvo reikalingi remonto darbai. Tai matyti ir iš Lėšų komisijos (duomenys neskelbtini) posėdžio protokolo Nr. (duomenys neskelbtini). Lėšų komisija, įvertinusi seniūnijos (duomenys neskelbtini) prašymą Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl lėšų skyrimo už savivaldybės socialinį būstą (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) k.“, kuris buvo grindžiamas Pareiškėjos prašymu dėl kamino remonto, neprieštaravo apmokėti ne daugiau kaip (duomenys neskelbtini) eurų, pateikus PVM sąskaitą faktūrą po darbų atlikimo ir darbų pridavimo, patvirtinant, kad darbai atlikti tinkamai, aktą bei kasos išlaidų pajamų orderį. Seniūnija apie šį sprendimą informavo pareiškėją ir nurodė, kokių tiksliai dokumentų reikia, kad lėšos būtų kompensuotos, tačiau iki šiol šie dokumentai Administracijai nepateikti. Skunde pareiškėja nepagrįstai teigia, kad visi dokumentai ir sąskaitos už atliktus darbus buvo asmeniškai pateikti (duomenys neskelbtini) seniūnijai. Administracija nurodo, kad pareiškėja kartu su prašymu dėl lėšų kompensavimo (duomenys neskelbtini) seniūnijai yra pateikusi tik (duomenys neskelbtini) lokalinę sąmatą bei (duomenys neskelbtini) sąskaitą-faktūrą serija (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini).

Nurodo, kad pareiškėja ne tik eliminavo (duomenys neskelbtini) seniūnijos informavimą apie trūkstamus dokumentus, jog jos išleistos lėšos būtų kompensuotos, bet ir nesilaikė jau aukščiau minėto Reglamento 8 p. nuostatos, kad už atliktus darbus, paslaugas, įgyjamas statybines medžiagas arba įrangą Lėšų komisija apmoka tik tada, kai pateikiamos remonto darbų atlikimo sutarties, sąmatos, seniūno priimto ir suderinto atliktų darbų akto ir sąskaitos kopijos. Šiuo atveju ne visi

dokumentai buvo pateikti ne tik savalaikiai, bet ir iki dabar, o tai patvirtina, kad pareiškėja nepagrįstai reiškia tokį reikalavimą Administracijai ir nurodo nepagrįstus argumentus šiame kontekste.

Kamino remonto darbai buvo atliekami (duomenys neskelbtini) metais. Pateikus prašymą dėl lėšų kompensavimo (duomenys neskelbtini), Lėšų komisija priėmė sprendimą kompensuoti ne daugiau nei (duomenys neskelbtini) eurų, jei bus pateikta PVM sąskaita-faktūra, darbų atlikimo ir darbų pridavimo, patvirtinant, kad darbai atlikti tinkamai, aktas bei kasos išlaidų pajamų orderis priimtas (duomenys neskelbtini). Prie pareiškėjos prašymo buvo pateikta (duomenys neskelbtini) lokalinė sąmata ir (duomenys neskelbtini) sąskaita-faktūra Serija (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini). Administracijos teigimu, pastarieji dokumentai kelia abejonių ir Administracijos vertinimu negali būti pagrindu, pagrindžiančiu pareiškėjos prašymą, nes jos pateikta (duomenys neskelbtini) lokalinė sąmata negali būti vėlesnės datos nei pateikta (duomenys neskelbtini) sąskaita faktūra Serija (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini). Tai neatitinka loginės sekos bei prieštarauja Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymo 3 str. nuostatomis, kadangi įstatymas reikalauja, kad visos ūkinės operacijos būtų pagrindžiamos apskaitos dokumentais, kurie surašomi operacijos metu arba jai pasibaigus. Lokalinė sąmata – tai dokumentas, kuriuo nustatoma būsimų darbų kaina, kiekiai ir medžiagos. Po to seka atliktų darbų aktas, t. y. patvirtinimas, kad darbai tinkamai atlikti ir priimtini. Pagal Reglamento 8 p. pareiškėja turėjo pateikti seniūno priimtą ir suderintą atliktų darbų aktą, tačiau iki šiol jis nepateiktas. Po darbų atlikimo ir jų perdavimo seka PVM sąskaitos faktūros išrašymas bei apmokėjimas. Pagal Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 79 str. 2 d. PVM sąskaita-faktūra privalo būti išrašyta nedelsiant patiekus prekes ar suteikus paslaugas. Pareiškėja savo išlaidas grindė (duomenys neskelbtini) PVM sąskaita faktūra. Analizuojant esamą situaciją, jei lokalinė sąmata išrašyta vėlesne data nei PVM sąskaita faktūra, vadinasi PVM sąskaita faktūra neatitinka tikrovės ir neturinti jokio ekonominio pagrindo, o lokalinė sąmata buvo tik „pritempta“, kad pateisintų prašomą kompensuoti sumą. Spręstina, kad aptariamai dokumentai pagrįstai kėlė Administracijai abejonių, be to iki šiol nėra pateiktas ir darbų atlikimo aktas su seniūno žyma, kad darbai atlikti tinkamai.

Administracija kritiškai vertina ir pareiškėjos pateiktas neva aptariamo socialinio būsto kamino būklę patvirtinančias fotonuotraukas, kurios visiškai nepagrindžia, ar tai yra būtent tas kaminas, kuris buvo remontuotas, kurioje vietoje šis kaminas yra fotografuotas ir pan. Tokios nuotraukos negali būti tinkamu įrodymu byloje, nes jos nepagrindžia nei jų fiksavimo datos, nei laiko, nei vietos, nei kitų esminių faktinių aplinkybių, susijusių su ginčo dalyku.

Administracijos teigimu, pareiškėja privalėjo pateikti teisingus ir reikalingus finansinius dokumentus, kurie atsakovei yra būtini ir tinkami tokioms sumoms pagrįsti.

Dėl lango pakeitimo.

Bendrosios nuostatos dėl nuomos sutarties šalių teisių ir pareigų yra numatytos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (*toliau – CK*) 6 knygos XXVIII skyriaus antrame skirsnyje. Nuomininko pareiga išlaikyti išsinuomotą daiktą reglamentuojama CK 6.493 str. Šio straipsnio 1 dalyje numatyta, kad nuomininkas privalo laikyti išsinuomotą daiktą tvarkingą ir atlyginti daikto išlaikymo išlaidas, savo lėšomis daryti einamąjį jo remontą, jeigu ko kita nenustato įstatymai arba sutartis. CK 6.501 str. 1 d. nustatyta, kad nuomininkas nuomotojo leidimu išsinuomotą daiktą pagerina, jis turi teisę į turėtų šiam tikslui būtinų išlaidų atlyginimą, išskyrus tuos atvejus, kai įstatymai arba sutartis numato ką kita.

Sutarties 4.2 p. numatyta, kad pareiškėja įsipareigoja naudoti socialinį būstą tik pagal paskirtį, jį prižiūrėti ir laikyti tvarkingą <...>. Sutarties 4.8 p. numatyta, kad pareiškėja įsipareigoja savo lėšomis daryti einamąjį socialinio būsto remontą, kai Savivaldybė, patikrinusi socialinio būsto būklę ir palyginusi su socialinio būsto perdavimo-priėmimo akte apibūdinta socialinio būsto būkle perdavimo pareiškėjai metu, nusprendžia, kad toks remontas yra būtinas ir įpareigoja jį atlikti. Kitais atvejais pareiškėja pati sprendžia ar daryti einamąjį remontą. Aprašo 58 p. numatyta, kad socialinio būsto nuomininkas (šiuo atveju pareiškėja) savo lėšomis daro nuomojamo būsto paprastąjį (einamąjį) remontą. Pareiškėja, norėdama pagerinti socialinį būstą, prieš tai turi gauti rašytinį Savivaldybės leidimą, kuriame gali būti aptariama pagerinimo apimtis, pagerinimo atlikimo terminas, pagerinimui panaudotų lėšų atlyginimo sąlygos (Sutarties 4.9 p.).

Administracijos teigimu, analizuojant teisinį reglamentavimą siekiant nustatyti, kas yra paprastasis (einamasis) remontas nurodytina, kad Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (*toliau – Statybos įstatymas*) 2 str. 26, 51, 58, 72 ir 73 d. įtvirtinti statybos rūšių esminiai požymiai, pagrindiniai principai, pagal kuriuos statybos darbai priskiriami atskiroms statybos rūšims. Statybos įstatymas dažnu atveju koreliuoja su statybos techniniais reglamentais, kurių techninės nuostatos detalizuoja įstatyme įtvirtintus esminius statinių reikalavimus ir nustato privalomus standartus jų praktiniam įgyvendinimui. Pagal Statybos techninį reglamentą STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002-12-05 įsakymu Nr. 622 (*toliau – STR*), statinio remontas – statybos rūšis, kai yra tikslas iš dalies arba visiškai atkurti normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytas statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo, arba jas pagerinti. Pats statinio remontas skirstomas į statinio kapitalinį remontą ir statinio paprastąjį remontą (Statybos įstatymo 2 str. 73 d.). Statinio paprastasis remontas (atitinka CK sąvoką „einamasis remontas“) – statyba, kurios tikslas – atnaujinti statinį jo nerekonstruojant ar kapitališkai neremontuojant (Statybos įstatymo 2 str. 58 d. bei STR 12 p.). Šių darbų tikslas – iš dalies atkurti statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo. Pagal STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ pagrindinis principas, kuris lemia statybos darbų priskyrimą paprastajam remontui – šiais darbais nekeičiamos, nešalinamos, nestiprinamos ir nesilpninamos statinio laikančiosios konstrukcijos (*Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) 2009-02-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A⁷⁵⁶-183/2009*). Taigi daikto einamasis remontas turi būti suprantamas, kaip darbai, susiję su daikto būklės, pablogėjusios dėl natūralaus susidėvėjimo, normaliai naudojantis daiktu, atstatymu, nesusijusiu su daikto pagrindinių dalių (konstrukcinių elementų) pakeitimu. Tokiu remontu nereikalaujama, kad nuomininkas atliktų tokio masto remontą, dėl kurio daikto vertė pagerėtų. Pažymima, kad pagal STR 12.9. p. statinio paprastasis remontas apima ir tokius statybos darbus, kaip kad balkonų, lodžijų įstiklinimas, *fasado elementų pakeitimas*, nesilpninant laikančiųjų konstrukcijų. STR 6.7 p. nurodyta, kad fasado elementai – tai langai, durys, balkonai, lodžijos. Taigi, lango keitimas yra laikytinas paprastuoju remontu.

Administracija nurodo, kad pareiškėjai buvo išsamiai nurodyta, kokiais motyvais Administracija atsisakė kompensuoti jos prašomas lėšas dėl lango pakeitimo. Detalią Kauno rajono savivaldybės (*toliau – Savivaldybė*) būsto ir socialinio būsto, kaip Savivaldybės būsto fondo dalies, nuomos sąlygas ir tvarką reglamentuoja Aprašas. Vadovaujantis šio Aprašo nuostatomis su Pareiškėja buvo sudaryta Sutartis (Aprašo 25 ir 26 p.). Pasirašytas savivaldybės socialinio būsto fondo gyvenamųjų patalpų perdavimo ir priėmimo aktas. Šiame akte Sutarties šalys sutarė, kad perduodamų / priimamų patalpų būklė yra gera. Pareiškėja Sutartimi sutarė su joje esančiomis sąlygomis, kuriomis Sutarties šalys prisiėmė ir Sutartyje nurodytus įsipareigojimus.

Administracija paaiškina, kad pareiškėjai sutarties pagrindu buvo suteiktas socialinis būstas. Pareiškėja įsipareigojo savo lėšomis daryti einamąjį socialinio būsto remontą pagal poreikį arba tuomet, kai Savivaldybė, patikrinusi socialinio būsto būklę ir palyginusi su socialinio būsto perdavimo-priėmimo akte apibūdinta socialinio būsto būkle perdavimo Pareiškėjai metu, nusprendžia, kad toks remontas yra būtinas ir įpareigoja jį atlikti. Atitinkamai minėto Aprašo 58 punkte numatyta, kad socialinio būsto nuomininkas (šiuo atveju Pareiškėja) savo lėšomis daro nuomojamo būsto paprastąjį (einamąjį) remontą. Visa tai patvirtina, kad Sutartimi šalys nesutarė dėl kitokių sąlygų, kuriomis būtų pagrindas Atsakovei šioje situacijoje kompensuoti Pareiškėjos patirtas išlaidas už lango pasikeitimą. Administracijos vertinimu, tai yra paprastasis remontas ir už tokį remontą nuomininkas (šiuo atveju Pareiškėja) moka pats.

Administracija kritiškai vertina pareiškėjos reikalavimą kompensuoti (duomenys neskelbtini) eurų už naujo virtuvės lango įsigijimą ir jo montavimą. Šį reikalavimą pastaroji grindžia tuo, kad tai buvo būtina, kadangi buto langai nesandarūs ir nusidėvėję, ko pasekoje kaupėsi drėgmė ir pelėsis, o tai kenkė mažamečių vaikų sveikatai. Pažymima, kad nuo (duomenys neskelbtini) pareiškėja disponuoja socialiniu būstu kaip nuomininkė. (duomenys neskelbtini) savivaldybės socialinio būsto fondo gyvenamųjų patalpų perdavimo ir priėmimo aktu jai perduotos geros būklės patalpos. Pagal sutartinius įsipareigojimus pareiškėja privalo daryti einamąjį remontą, o Administracija – kapitalinį. Šioje situacijoje Administracija pareiškėjos gyvenimo sąlygas jai

išnuomotame būste pastoviai gerina. Šios aplinkybės nurodytos Sprendime ir nepaneigia Administracijos atsakingo požiūrio į socialinio būsto būklės gerinimą.

Pareiškėjos argumentai, kad iki pakeitimo virtuvės langas buvo nesandarus ir susidėvėjęs nepagrįsti jokiais rašytiniais įrodymais, taip pat kaip ir argumentai dėl besikaupiančios drėgmės bei pelėsio, kas kenkė jos mažamečių vaikų sveikatai. Atkreiptinas dėmesys, kad pareiškėja taip pat yra įsipareigojusi socialinį būstą prižiūrėti ir laikyti tvarkingą, t. y. nesukurti būste aplinkos, tinkamos drėgmei ir pelėsiui, dėl ko susidariusios sąlygos gali kenkti būste gyvenančių asmenų sveikatai.

Nurodo, kad pareiškėjos pareiga išlaikyti išsinuotą daiktą reglamentuojama ne tik Sutarties 4.2 p., bet ir CK 6.493 str. 1 d., t. y. nuomininkas privalo laikyti išsinuotą daiktą tvarkingą ir atlyginti daikto išlaikymo išlaidas, savo lėšomis daryti einamąjį jo remontą, jeigu ko kita nenustato įstatymai arba sutartis.

Administracijos teigimu, ji visiškai pagrįstai ir teisėtai sprendė dėl (duomenys neskelbtini) seniūnijos pateiktų pareiškėjos prašymų kompensuoti jos turėtas išlaidas, tinkamai taikė teisės aktų nuostatas ir priėmė teisėtą ir pagrįstą Sprendimą.

Pareiškėja pateikė Repliką į Administracijos atsiliepimą. Nurodė: 1) Dėl būsto būklės žinojimo: Savivaldybė teigia neturinti įrodymų apie langų nesandarumą, tačiau seniūnijos darbuotojos kasmet lankosi būste ir aprašo jo būklę. Kiekvieno vizito metu asmeniškai nurodau į plyšius sienose (per juos pučia vėjas) ir netvarkingą vamzdyną. Būstą apžiūrėjo ir Ekonomikos skyriaus vado S-6. Atsakovė situaciją žinojo, bet tyčia nieko nedarė, todėl pareiškėja buvo priversta veikti pati. 2) Dėl pelėsio ir vėdinimo: Kaltinimai „blogu vėdinimu“ nepagrįsti. Drėgmė kyla dėl pastato konstrukcinių defektų – skilusių sienų ir šalčio tiltų. Joks vėdinimas negali pašalinti drėgmės, kai į kambarius tiesiogiai pučia vėjas per plyšius. 3) Dėl kamino: Jis buvo nudegęs (gaisro pavojus). 4) Vykdantis meistras išrašė sąskaitą-faktūrą, kuri yra teisėtas dokumentas. Reikalavimas pateikti papildomus „aktus“ šildymo sezono metu yra dirbtinis kliūčių kūrimas siekiant nemokėti kompensacijos. Beveik metus žinojo, bet nieko nedarė. 4) Dėl spaudimo: Vos pateikus skundą, kovo 25 d. neprisitatęs asmuo informavo apie kovo 27 d. posėdį dėl nuomos sutarties nepratęsimo. Prašiau posėdį atidėti, bet atsakymo negavau. Tai vertinu kaip kerštą už savo teisių gynimą. Savivaldybė naudojami mano pagerintu turtu ir siekia šeimą iškeldinti. Prašo: panaikinti sprendimą Nr. (duomenys neskelbtini) ir kompensuoti būtinąjį remonto išlaidas.

Skundas atmestinas.

Byloje ginčas kilo dėl Administracijos (duomenys neskelbtini) sprendimo Nr. (duomenys neskelbtini) teisėtumo bei pagrįstumo.

Bylos duomenimis nustatyta, kad (duomenys neskelbtini) tarp Kauno rajono savivaldybės administracijos (duomenys neskelbtini) seniūnijos ir pareiškėjos Ž. J. buvo sudaryta savivaldybės socialinio būsto nuomos sutartis Nr. (duomenys neskelbtini), kuria pareiškėjai išnuomota dviejų kambarių, (duomenys neskelbtini) kv. m ploto gyvenamoji patalpa adresu (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) k., su (duomenys neskelbtini) ūkinio pastato dalimi ir bendro naudojimo patalpomis. Tą pačią dieną pasirašytame gyvenamosios patalpos perdavimo–priėmimo akte nurodyta, kad perduodamų patalpų būklė yra gera. Vėlesniais (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) susitarimais buvo keičiamos atskiros nuomos sutarties sąlygos, tačiau nuomininkės pareigos dėl einamojo remonto ir būsto pagerinimo leidimų išliko nepakitusios.

(duomenys neskelbtini) pareiškėja kreipėsi į (duomenys neskelbtini) seniūniją prašydama kompensuoti dūmtraukio remonto išlaidas, prie prašymo pateikdama (duomenys neskelbtini) sąskaitą faktūrą (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) lokalinę sąmatą. Tą pačią dieną seniūnija prašymu Nr. (duomenys neskelbtini) kreipėsi į Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros komisiją, nurodydama, kad socialinio būsto adresu (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini) buvo atliktas kamino remontas, ir prašydama skirti (duomenys neskelbtini) Eur kompensaciją. (duomenys neskelbtini) Komisijos posėdžio protokole Nr. (duomenys neskelbtini) užfiksuota, kad Būsto gerinimo ir plėtros komisija pritarė seniūnijos prašymui ir

nusprendė apmokėti ne daugiau kaip (duomenys neskelbtini) Eur, tačiau tik pateikus PVM sąskaitą-faktūrą po darbų atlikimo, darbų atlikimo ir pridavimo aktą bei kasos išlaidų pajamų orderį. Pareiškėja šių dokumentų nepateikė nei seniūnijai, nei Administracijai, nei Komisijai. Pažymėtina, kad pateiktų dokumentų datos tarpusavyje nesutampa (lokalinė sąmata yra vėlesnė nei sąskaita faktūra), o pateiktos nuotraukos nėra identifikuotos pagal laiką ar vietą.

(duomenys neskelbtini) pareiškėja pateikė seniūnijai prašymą kompensuoti (duomenys neskelbtini) Eur už virtuvės lango pakeitimą, pridėdama (duomenys neskelbtini) PVM sąskaitą-faktūrą, prekių perdavimo-priėmimo aktą ir banko mokėjimo išrašus. (duomenys neskelbtini) seniūnija prašymu Nr. (duomenys neskelbtini) kreipėsi į Komisiją, nurodydama, kad virtuvės langas buvo nesandarus ir blogos būklės. (duomenys neskelbtini) Komisijos posėdžio protokole Nr. (duomenys neskelbtini) užfiksuota, kad Būsto gerinimo ir plėtros komisija prašymui nepritarta ir lėšų neskirta. (duomenys neskelbtini) seniūnija raštu Nr. (duomenys neskelbtini) informavo pareiškėją, kad lango keitimas pagal nuomos sutartį yra nuomininko pareiga.

(duomenys neskelbtini) pareiškėja el. paštu pateikė skundą Administracijai, kuriame nurodė, kad kamino ir virtuvės lango būklė buvo avarinė, darbai atlikti būtinybės sąlygomis, o Komisijos atsisakymas kompensuoti išlaidas yra nepagrįstas. Pareiškėja teigė, kad visi dokumentai buvo pateikti seniūnijai, o remonto darbai atlikti siekiant pašalinti pavojų gyvybei ir turtui. (duomenys neskelbtini) Administracija sprendimu Nr. (duomenys neskelbtini) informavo pareiškėją, kad kompensacija už kamino remontą negali būti išmokėta dėl nepateiktų privalomų dokumentų, o kompensacija už virtuvės lango keitimą neskirta, nes lango keitimas pagal galiojančius teisės aktus priskiriamas paprastajam remontui, kurį nuomininkas atlieka savo lėšomis. Pareiškėja su šiuo sprendimu nesutiko ir kreipėsi į Komisiją.

Ginčui aktualų teisinį reguliavimą sudaro toliau aptariamoms teisės normos.

Savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos santykius reglamentuoja Kauno rajono savivaldybės būsto ir socialinio būsto nuomos tvarkos aprašas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2022-04-28 sprendimu Nr. TS-177 (*aktuali redakcija nuo 2024-08-24*). Aprašo 58 punkte nustatyta, kad savivaldybės būsto nuomininkai savo lėšomis atlieka nuomojamų patalpų paprastąjį (einamąjį) remontą. Pagal 55 p., būsto eksploatavimo priežiūrą vykdo Savivaldybės administracijos Aplinkos skyrius ir seniūnas: statinių techninę priežiūrą atliekantis specialistas kartu su seniūnu ne rečiau kaip kartą per 3 metus apžiūri būsto būklę ir nustatytus defektus įpareigoja pašalinti nuomininką (55.1 pp.). Savivaldybės ir socialinių būstų nuomininkai savo lėšomis daro nuomojamų būstų paprastąjį (einamąjį) remontą 58 p.).

Savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros lėšų skyrimo procedūras reglamentuoja Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros komisijos darbo reglamentas, patvirtintas Administracijos direktoriaus 2023-08-02 įsakymu Nr. ĮS-2235 (*toliau – Reglamentas*). Reglamento 4 p. nustatyta, kad Komisijos paskirtis – užtikrinti savivaldybės būsto fondo išsaugojimą, sprendžiant dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų ir bendrojo naudojimo objektų remonto. Komisija nagrinėja tik argumentuotus raštiškus prašymus, prie kurių pridėdama išankstinę sąmata arba skaičiuotę. Reglamento 5 p. nustatyta, kad kai prašymai susiję su daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų remontu, būtina seniūno pažyma dėl savivaldybės, kaip bendraturčio, pritarimo.

Lėšų skyrimo pagrindus nustato Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros lėšų naudojimo tvarkos aprašas, patvirtintas Administracijos direktoriaus 2023-07-31 įsakymu Nr. ĮS-2197. Aprašo 3.1 p. numatyta, kad lėšos gali būti naudojamos savivaldybei priklausančioms gyvenamosioms patalpoms remontuoti, o prašymus dėl lėšų skyrimo teikia seniūnai, kartu pateikdami išankstinę sąmatą ar skaičiuotę. Pagal 8 p., lėšos išmokamos tik pateikus remonto sutartį, sąmatą, seniūno suderintą atliktų darbų aktą ir sąskaitą.

Informacijos teikimą reglamentuoja Teisės gauti informaciją ir duomenų pakartotinio naudojimo įstatymas. Šio įstatymo 3 str. 9 d. informacija apibrėžiama kaip institucijos turimos žinios, susijusios su viešųjų funkcijų vykdymu. Pagal 4 str. 1 d., institucijos privalo teikti pareiškėjams jų prašomus duomenis, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis. Įstatymo 6 str. įtvirtinti duomenų išsamumo

ir tikslumo principai – institucija privalo pateikti visus jos turimus, prašymo turinį atitinkančius duomenis, kurie atitinka faktinę institucijos disponuojamą informaciją.

LVAT praktikoje nuosekliai pabrėžiama, kad institucijos turi pateikti visą jų turimą informaciją, atitinkančią prašymo turinį, o ne informaciją, kurios pageidauja pareiškėjas (pvz., 2015-04-21 nutartis adm. byloje Nr. A-1090-624/2015; 2021-07-14 nutartis adm. byloje Nr. A-1600-552/2021). Taip pat pažymima, kad informacijos teisėtumas vertinamas pagal jos išsamumą, tikslumą, teisėtumą ir objektyvumą (pvz., 2012-09-28 nutartis adm. byloje Nr. AS⁶⁶²-538/2012).

VAĮ 3 str. įtvirtintas išsamumo principas įpareigoja viešojo administravimo subjektą atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodant visas prašymo ar skundo nagrinėjimui reikšmingas aplinkybes ir taikytas teisės normas. Pagal VAĮ 11 str. 1 d., prašymai ir skundai nagrinėjami pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintas Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės (*toliau – ir Taisyklės*). Taisyklių 45 p. nustato, kad atsakymai rengiami atsižvelgiant į prašymo turinį – suteikiant administracinę paslaugą, konsultaciją arba priimant administracinį sprendimą.

Iš bylos medžiagos matyti, kad pareiškėja Ž. J. socialinį būstą, esantį (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) k., nuomojasi pagal (duomenys neskelbtini) savivaldybės socialinio būsto fondo gyvenamosios patalpos nuomos sutartį Nr. (duomenys neskelbtini), pakeistą (duomenys neskelbtini) susitarimu Nr. (duomenys neskelbtini). Sutarties 6.2 p. nustatyta nuomininkės pareiga savo lėšomis atlikti einamąjį būsto remontą, o Sutarties 4.8 p. – pareiga atlikti einamąjį remontą, kai savivaldybė, patikrinusi būsto būklę, nustato, kad toks remontas būtinas, o kitais atvejais – pačiai spręsti dėl einamojo remonto atlikimo. Sutarties 4.9 p. numato, kad bet kokiam būsto pagerinimui reikalingas rašytinis seniūno leidimas, kuriame gali būti aptariamoms ir išlaidų atlyginimo sąlygos. Šios nuostatos atitinka CK 6.493 str. 1 d. ir 6.501 str. 1 d. Šiuo atveju nei dėl kamino, nei dėl lango keitimo rašytinio leidimo pareiškėja neturėjo.

Dėl kamino remonto nustatyta, kad pareiškėja (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) prašymais kreipėsi į (duomenys neskelbtini) seniūniją dėl lėšų kompensavimo už atliktus kamino remonto darbus. Seniūnija (duomenys neskelbtini) prašymu Nr. (duomenys neskelbtini) kreipėsi į Kauno rajono savivaldybės būsto gerinimo ir plėtros komisiją, pridėdama pareiškėjos prašymą, (duomenys neskelbtini) lokalinę sąmatą ir (duomenys neskelbtini) sąskaitą faktūrą Serija (duomenys neskelbtini) Nr. (duomenys neskelbtini). Būsto gerinimo ir plėtros komisija (duomenys neskelbtini) posėdžio protokolu Nr. (duomenys neskelbtini) pritarė seniūnijos prašymui ir nusprendė apmokėti ne daugiau kaip (duomenys neskelbtini) Eur, tačiau nustatė aiškią sąlygą – lėšos gali būti išmokėtos tik pateikus tinkamai pasirašytą PVM sąskaitą faktūrą po darbų atlikimo, darbų atlikimo ir pridavimo aktą bei kasos išlaidų pajamų orderį. Ši sąlyga atitinka Lėšų naudojimo aprašo 8 p. ir Komisijos reglamento nuostatas.

Byloje nėra duomenų, kad pareiškėja būtų pateikusi darbų atlikimo ir pridavimo aktą su seniūno žyma ar kasos išlaidų pajamų orderį. Atsakovė nuosekliai nurodo, kad šie dokumentai nepateikti, o pareiškėja to nepagrindžia jokiais objektyviais įrodymais. Be to, dokumentų chronologija neatitinka įprastos finansinės apskaitos logikos: lokalinė sąmata yra vėlesnės datos nei sąskaita faktūra, nors pagal Finansinės apskaitos įstatymo 3 str. nuostatas sąmata paprastai sudaroma prieš darbų atlikimą ir sąskaitos išrašymą. Tai leidžia vertinti, kad dokumentų seka neatitinka viešųjų lėšų panaudojimui keliamų reikalavimų. Pareiškėja nepateikė dokumentų kopijų ar jų registravimo įrodymų, todėl jos teiginiai, kad dokumentai buvo pateikti seniūnijai, nėra pagrįsti objektyviais duomenimis.

Pareiškėja taip pat remiasi nuotraukomis ir teigia, kad kaminas buvo avarinės būklės, tačiau nuotraukos nėra identifikuotos – jose nenurodyta data, vieta ar objekto identifikavimo požymiai, nėra jokio specialisto išvados ar seniūno akto, kuriame būtų konstatuota avarinė būklė. TS-177 Aprašo 55 p. nustato, kad būsto būklę vertina Aplinkos skyriaus specialistas ir seniūnas, todėl būtent jų fiksavimas yra būtinas objektyviam būklės nustatymui. Tokie duomenys byloje nenustatyti. Net ir taikant CK 6.493 str. 3 d., nuomininkas privalo pateikti atliktų darbų vertę patvirtinančius dokumentus ir objektyvius įrodymus apie būtinąjį remontą, tačiau pareiškėja jų nepateikė. Viešųjų

lėšų panaudojimas suponuoja pareigą tikrinti dokumentų pagrįstumą, todėl atsakovė negalėjo remtis vien pareiškėjos paaiškinimais.

Kadangi dėl kamino remonto pareiškėja nepateikė privalomų dokumentų ir nenustatyta objektyvių duomenų apie avarinę būklę, toliau vertintina pareiškėjos prašymo dalis dėl virtuvės lango keitimo.

Dėl virtuvės lango keitimo pareiškėja prašo kompensuoti (duomenys neskelbtini) Eur, teigdama, kad langas buvo nesandarus ir kėlė riziką sveikatai. Tačiau byloje nėra duomenų, patvirtinančių avarinę būklę: nėra defektinio akto, seniūno fiksavimo, higienos specialistų išvadų ar kitų oficialių dokumentų. Pareiškėjos paaiškinimai šiuo klausimu nėra pagrįsti objektyviais duomenimis.

Pagal Statybos įstatymo 2 str. 58 ir 73 d. bei STR 1.01.08:2002 nuostatas langų keitimas priskirtinas paprastajam remontui. Šios nuostatos atitinka CK 6.493 str. 1 d. ir TS-177 Aprašo 58 p., kuriame nustatyta, kad socialinio būsto nuomininkas savo lėšomis daro paprastąjį remontą. Pareiškėja neturėjo rašytinio leidimo pagal Sutarties 4.9 p., todėl negali būti taikoma CK 6.501 str. nuostata dėl pagerinimo išlaidų atlyginimo.

Pareiškėjos teiginiai apie tariamą spaudimą ar diskriminaciją nenustatyti jokiais objektyviais duomenimis ir nėra susiję su ginčo dalyku – sprendimo dėl kompensacijos teisėtumu.

Atsižvelgiant į tai, Komisija konstatuoja, kad pareiškėja nepateikė privalomų dokumentų, reikalingų kompensacijai už kamino remontą, o virtuvės lango keitimas pagal taikytinus teisės aktus yra paprastasis remontas, kurio išlaidas privalo dengti nuomininkas. Pareiškėjos teiginiai dėl avarinės būklės nėra pagrįsti objektyviais įrodymais, o atsakovės sprendimas Nr. (duomenys neskelbtini) priimtas laikantis Viešojo administravimo įstatymo principų, savivaldybės teisės aktų ir nustatytos kompensacijų skyrimo tvarkos. Todėl pareiškėjos skundas laikytinas nepagrįstu ir atmestinu.

Likusieji bylos proceso šalių argumentai laikytini pertekliniais, neturintys lemiamos juridinės reikšmės kilusio ginčo išsprendimui, todėl detaliau nedėstyti ir neanalizuotini.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 str. 1 d. 1 p. ir 22 str., Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos Ž. J. patikslintą skundą kaip nepagrįstą.

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

Posėdžio pirmininkas

Beata Labutytė

Komisijos narės

Lionela Gelmanienė

Birutė Pranevičienė