



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2026 m. birželio 8 d. Nr. 21RE3-217 (AG3-153/25-2026)
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Vaidos Jokubauskaitės (pranešėja), Danutės Kulikauskienės (posėdžio pirmininkė) ir Ramintos Ramanauskienės,

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos Asmens X skundą atsakovei Mažeikių rajono savivaldybės administracijai dėl rašto panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus. Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „duomenys neskeltini“.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja Asmuo X (toliau – ir pareiškėja) 2026 m. balandžio 30 d. pateikė Komisijai skundą „Dėl administracinio sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus“ (toliau – ir skundas), kuriuo prašo panaikinti Mažeikių rajono savivaldybės administracijos (toliau – atsakovė arba Administracija) 2026 m. balandžio 23 d. raštą Nr. (10.11.) R5-620 „Dėl daugiabučio namo administratoriaus UAB „duomenys neskeltini“ veiksmų“ (toliau – ir Raštas) ir įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. balandžio 7 d. skundą, įvertinant paslaugų pirkimo sutarčių egzistavimą, tarifų nustatymo teisėtumą, pirkimų organizavimo atitiktį teisės aktams, patalpų savininkų sprendimų buvimą.

Pareiškėja skunde cituoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1331 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 603 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ (toliau – Administravimo nuostatai) nuostatas bei nurodo, kad ji 2026 m. balandžio 7 d. pateikė Administracijai skundą dėl UAB „duomenys neskeltini“ (toliau – trečiasis suinteresuotas asmuo, Administratorius) veiksmų, susijusių su bendrojo naudojimo patalpų valymo, žemės sklypo priežiūros paslaugomis ir šių paslaugų kainų nustatymu ir apmokestinimu.

Teigia, kad 2026 m. balandžio 7 d. skunde atsakovei (toliau – skundas Administracijai) aiškiai ir konkrečiai suformulavo prašymus, tačiau atsakovė jų iš esmės neišnagrinėjo. Atsakovė neįvertino, ar egzistuoja paslaugų pirkimo sutartys, ar tarifai nustatyti teisės aktų nustatyta tvarka, ar buvo priimti patalpų savininkų sprendimai, ar Administratorius tinkamai vykdo pareigą organizuoti paslaugų pirkimą. Atsakovė apsiribojo bendro pobūdžio paaiškinimais apie paslaugų teikimą ir kainų padidėjimo priežastis, tačiau neatsakė į esminius pareiškėjos keliamus klausimus.

Pareiškėja nurodo, kad atsakovė taikė nebegaliojantį teisinį reguliavimą, kadangi neįvertino nuo 2023 m. sausio 1 d. įsigaliojusio Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 1331, kuris aiškiai nustato, kad administratorius organizuoja patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo priežiūrą, mokėjimai už bendrojo naudojimo patalpų valymo paslaugas gali būti apskaičiuojami tik pagal paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą kainą ir tarifą arba jei paslaugą teikia administratorius – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą sąmatą ir tarifą.

Šiuo atveju atsakovė nenustatė ir neįvertino, ar egzistuoja galiojanti paslaugų pirkimo sutartis, ar buvo patalpų savininkų sprendimas dėl tarifų patvirtinimo, kokių konkrečių teisiniu pagrindu nustatyti taikomi įkainiai, todėl, anot pareiškėjos, atsakovės sprendimas priimtas netinkamai taikant teisės aktus ir neištyrus visų reikšmingų aplinkybių.

Dėl atsakovės argumento, kad Administratorius nėra perkančioji organizacija, todėl viešas paslaugų pirkimas nebus organizuojamas, pareiškėja nurodė, kad tokia išvada prieštarauja paties Administratoriaus patvirtintam Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamų namų, pirkimo aprašui (toliau – Aprašas), parengtam pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. D1-134 patvirtintą Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamų namų, pirkimų tvarkos aprašą. Administratorius yra nusistatęs aiškią pareigą organizuoti paslaugų pirkimus, užtikrinti konkurenciją, sudaryti sutartis, dokumentuoti pirkimo procesą. Net ir tuo atveju, kai administratorius nėra laikomas perkančiąja organizacija pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą, jis, vadovaudamasis daugiabučių namų administravimą reglamentuojančiais teisės aktais, privalo organizuoti paslaugų įsigijimą skaidriai ir pagrįstai, užtikrinti, kad paslaugų kainos būtų nustatytos teisėtu pagrindu, taikyti tiekėjų apklausos, pasiūlymų vertinimo ir sutarčių sudarymo procedūras, veikti patalpų savininkų interesais.

Nagrinėjamu atveju atsakovė neįvertino, ar pirkimų procedūros buvo vykdomos, ar buvo apklausti tiekėjai, ar buvo sudaryta paslaugų pirkimo sutartis, ar pirkimas buvo dokumentuotas ir paskelbtas teisės aktų nustatyta tvarka. Atsakovė nepatikrino Administratoriaus veiklos teisėtumo, todėl skundžiamas Raštas laikytinas nepagrįstu.

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

Atsiliepime nurodyta, kad atsakovė 2026 m. balandžio 7 d. gavo pareiškėjos skundą dėl daugiabučio namo Administratoriaus veiksmų, susijusių su aplinkos (žemės sklypo) priežiūros ir bendrojo naudojimo patalpų valymo paslaugų organizavimu bei šių paslaugų apmokestinimu, kuriame prašė įvertinti, ar minėtos paslaugos teikiamos laikantis teisės aktų reikalavimų, ar mokesčiai už paslaugas apskaičiuojami teisėtai, ar buvo priimti patalpų savininkų sprendimai dėl šių paslaugų teikimo, ar gyventojai buvo tinkamai informuoti apie paslaugų įkainių pasikeitimus, taip pat, ar Administratorius turėjo organizuoti paslaugų pirkimo procedūras.

UAB „duomenys neskelbtini“, kuris teikia bendrojo naudojimo patalpų ir aplinkos priežiūros paslaugas, Administracijai pateikė informaciją, kad paslaugų įkainiai nuo 2026 m. sausio 1 d. buvo padidinti 11,1 proc. dėl minimalaus darbo užmokesčio didėjimo, paslaugos daugiabučiam name teikiamos gyventojų iniciatyva, paslaugų apimtis ir teikimo dažnumas nebuvo keičiami, o gyventojai apie paslaugų kainų pokyčius buvo informuojami bendrosiose sąskaitose ir interneto svetainėje.

Administracija taip pat nustatė, kad 2020-2022 m. daugiabučio namo laiptinių gyventojai buvo pateikę prašymus dėl valymo paslaugų organizavimo, Administracijai nebuvo pateikta kolektyvinių gyventojų prašymų dėl šių paslaugų atsisakymo, taip pat Administracija nebuvo gavusi kitų gyventojų skundų dėl minėtų paslaugų kokybės ar taikomų įkainių.

Įvertinusi pareiškėjos skunde Administracijai nurodytas aplinkybes, surinktą informaciją ir pateiktus dokumentus, Administracija 2026 m. balandžio 23 d. priėmė sprendimą nepradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo ir apie priimtą sprendimą informavo pareiškėją skundžiamu Raštu.

Atsakovė cituoja ginčui aktualių teisės aktų nuostatas ir nurodo, kad pareiškėjos 2026 m. balandžio 7 d. skundu Administracijos buvo prašoma įvertinti konkrečius Administratoriaus veiksmus, susijusius su bendrojo naudojimo patalpų valymo ir žemės sklypo priežiūros paslaugų organizavimu bei šių paslaugų apmokestinimu – paslaugų kainos padidėjimo priežastis, tarifų nustatymą, savininkų sprendimų buvimą, gyventojų informavimo apie kainų pasikeitimus tvarką bei galimą paslaugų pirkimo organizavimą. Tuo tarpu pareiškėjos 2026 m. balandžio 30 d. skunde Komisijai papildomai keliama platesnio pobūdžio klausimai dėl Administratoriaus vidaus pirkimų tvarkos aprašo taikymo, tariamai privalomų viešojo pirkimo procedūrų vykdymo, pirkimų dokumentavimo bei išsamaus administratoriaus vykdomų pirkimų procedūrų vertinimo. Tokie

reikalavimai iš esmės reiškia siekį atlikti išsamų administratoriaus vykdomų pirkimų procedūrų vertinimą, nors tokie klausimai pirminiame 2026 m. balandžio 7 d. skunde Administracijai nebuvo aiškiai suformuluoti kaip savarankiškas ginčo dalykas. Viešojo administravimo subjektas nagrinėja pareiškėjo pateikto skundo ribose suformuluotus klausimus, todėl aplinkybė, kad vėliau skunde Komisijai buvo papildomai išplėtoti tam tikri argumentai, savaime nesudaro pagrindo pripažinti Administracijos atsakymą neteisėtu ar nepakankamu.

Pareiškėjos skundo argumentai, kad Administracija tariamai rėmėsi netinkamu teisiniu reguliavimu, nurodydama Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimą Nr. 603 „Dėl Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ (minėta, Administravimo nuostatai), yra nepagrįsti. Administravimo nuostatai yra pagrindinis galiojantis teisės aktas, reglamentuojantis daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimą, o Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. gruodžio 29 d. nutarimas Nr. 1331 yra vienas iš šio nutarimo pakeitimų, kuriuo buvo patvirtinta nauja Administravimo nuostatų redakcija. Todėl Administracija pagrįstai rėmėsi aktualia šio nutarimo suvestine redakcija, galiojusia skundo Administracijai nagrinėjimo metu.

Administracija atliko aktyvius faktinių aplinkybių nustatymo veiksmus – vertino pareiškėjos pateiktus dokumentus, 2026 m. balandžio 10 d. kreipėsi į UAB „duomenys neskelbtini“ dėl papildomos informacijos pateikimo, vertino jos pateiktą atsakymą Nr. F8-26 su gyventojų prašymais dėl laiptinių valymo paslaugų organizavimo, pateiktus apyvartos žiniaraščius bei kitą su ginčo paslaugų organizavimu susijusią informaciją. Todėl pareiškėjos teiginiai, kad jos skundas buvo išnagrinėtas formaliai, neatitinka faktinių aplinkybių.

Administracija nustatė dvi reikšmingas faktinių aplinkybių grupes. Pirma, pagal UAB „duomenys neskelbtini“ pateiktus 2007 m. gruodžio, 2008 m. gruodžio, 2009 m. gruodžio ir 2010 m. gruodžio mėn. apyvartos žiniaraščius Administracija įsitikino, kad (duomenys neskelbtini) daugiabučiui namui aplinkos tvarkymo paslauga buvo teikiama jau ne mažiau kaip nuo 2007 m., t. y. tęstiniai paslaugų teikimo santykiai buvo susiklostę dar gerokai iki pareiškėjos skunde nurodomų aplinkybių. Antra, pagal UAB „duomenys neskelbtini“ pateiktus gyventojų prašymus Administracija nustatė, kad dėl laiptinių valymo paslaugos organizavimo 2020-2022 m. sprendė patys butų ir kitų patalpų savininkai kiekvienoje laiptinėje atskirai – vieni pageidavo laiptines valyti savo jėgomis, kiti pasirinko, kad laiptinių valymo paslaugą teiktų UAB „duomenys neskelbtini“.

Nagrinėjamu atveju nebuvo nustatyta, kad Administratorius savarankiškai, ignoruodamas butų ir kitų patalpų savininkų valią, parinko paslaugos teikėją ar pradėjo naują savarankišką paslaugų pirkimo procedūrą. Priešingai, surinkti duomenys rodė, kad aplinkos tvarkymo paslauga buvo ilgalaikė ir tęstinė, o laiptinių valymo paslaugų organizavimas buvo grindžiamas pačių daugiabučio namo butų savininkų aiškiai išreikšta valia dėl konkretaus paslaugos teikėjo pasirinkimo arba dėl valymo savo jėgomis. Administracija taip pat nustatė, kad gyventojai ilgą laiką naudojosi valymo paslaugomis ir už jas atsiskaitė, paslaugų apimtis ir teikimo dažnumas nebuvo keičiami, gyventojai apie paslaugų kainų pokyčius buvo informuojami, Administracijai nebuvo pateikta kolektyvinių gyventojų prašymų dėl šių paslaugų atsisakymo, o kitų gyventojų skundų dėl paslaugų kokybės ar taikomų įkainių nebuvo gauta. Todėl Administracija pagrįstai vertino, kad tarp gyventojų ir paslaugų teikėjo UAB „duomenys neskelbtini“ buvo susiklostę ilgalaikiai tęstiniai paslaugų teikimo santykiai, grindžiami pačių gyventojų išreikšta valia ir faktiniu naudojimusi paslaugomis.

Pareiškėja teigia, kad Administratorius privalėjo organizuoti viešojo pirkimo procedūras, tačiau toks reikalavimas neturi teisės taikymu grįsto pagrindo. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo 2 straipsnio 25 dalyje apibrėžta perkančiosios organizacijos sąvoka, o šio įstatymo 2 straipsnio 37 dalyje viešasis pirkimas siejamas su perkančiosios organizacijos atliekamu prekių, paslaugų ar darbų įsigijimu. UAB „duomenys neskelbtini“ yra privatus juridinis asmuo, veikiantis komerciniais pagrindais, todėl Administracija neturėjo pagrindo vertinti, kad nagrinėjamu atveju UAB „duomenys neskelbtini“ privalėjo vykdyti Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo reglamentuojamą viešąjį pirkimą. Tai nepaneigia administratoriaus pareigos vadovautis specialioju administratorių pirkimus reglamentuojančiu teisiniu reguliavimu, tačiau nagrinėjamu atveju Administracija nenustatė duomenų, leidžiančių konstatuoti akivaizdų šio reguliavimo pažeidimą, nes

surinkta informacija patvirtino, kad paslaugų organizavimas buvo grindžiamas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų valia, jų prašymu ir jų pasirinkimu. Tiek Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-913 patvirtintos Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų pavyzdinės taisyklės, tiek Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. D1-134 patvirtintas Paslaugų, prekių ir darbų pirkimų tvarkos aprašas buvo ir yra taikomi Administratoriui, kuris nėra perkančioji organizacija pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą. Minėtas specialusis reguliavimas savaime nenustato imperatyvios pareigos kiekvienu atveju organizuoti formalų konkursą ar kitą formalizuotą viešojo pirkimo procedūrą.

Vien aplinkybė, kad specialusis reguliavimas vėliau buvo detalizuotas ar pakeistas, savaime nepaneigia anksčiau susiklosčiusių ir faktiškai vykdytų tęstinių paslaugų organizavimo santykių teisėtumo. Nagrinėjamu atveju nebuvo nustatyta duomenų, kad paslaugų organizavimo modelis po naujo reguliavimo įsigaliojimo būtų buvęs iš esmės pakeistas ar kad būtų atsiradęs imperatyvus reikalavimas organizuoti naują formalizuotą pirkimo procedūrą dėl nuo 2007 metų teikiamos aplinkos tvarkymo paslaugos ir nuo 2020–2022 metų gyventojų valia organizuotų laiptinių valymo paslaugų. Atsižvelgiant į tai, Administracija neturėjo pakankamo teisinio ir faktinio pagrindo konstatuoti, kad nagrinėjamu atveju Administratorius privalėjo vykdyti konkrečią formalizuotą viešojo pirkimo procedūrą ar kad vien formalizuotos procedūros nebuvimas savaime patvirtina Administratoriaus veiklos neteisėtumą.

Atsakovė nurodo, kad Administracijos kompetencija administratorių priežiūros srityje apsiriboja teisės aktuose nustatyta priežiūros ir kontrolės funkcija, todėl Administracija sprendžia klausimą, ar egzistuoja pakankamas teisinis ir faktinis pagrindas pradėti neplaninį patikrinimą, o ne atlieka išsamų administratoriaus ūkinės veiklos, civilinių santykių ar visų pirkimų procedūrų auditą.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „duomenys neskelbtini“ atsiliepiame į skundą nurodė, kad su juo nesutinka ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Nurodė, kad 2020–2022 m. daugiabučio namo 1, 2, 3 ir 5 laiptinės butų ir kitų patalpų savininkų prašymu laiptinės valymo paslauga buvo užsakyta iš UAB „duomenys neskelbtini“, daugiabučio namo žemės sklypo teritorijos aplinkos priežiūra nuo 2004 m. butų ir kitų patalpų savininkų prašymu yra užsakoma iš UAB „duomenys neskelbtini“. Paslaugos teikėją gyventojai pasirinko savarankiškai. Šių paslaugų tarifų bei sąmatų Administratorius neapskaičiuoja, kadangi paslaugos tarifą (paslaugos kainą) nustato savarankiškai UAB „duomenys neskelbtini“. Pareiškėja ne kartą informuota, kad jeigu nori detalesnės informacijos turi, ją gali sužinoti UAB „duomenys neskelbtini“ internetinėje svetainėje. Administratorius paslaugų teikimo sutarčių su UAB „duomenys neskelbtini“ nėra sudaręs, Administratorius vykdo tik tarpininko funkciją – gyventojams į bendrąsias sąskaitas – pranešimus įkelia UAB „duomenys neskelbtini“ paskaičiuotus tarifus ir paslaugų kainą.

Skundas tenkintinas.

Ginčas šioje administracinėje byloje kilo dėl atsakovės Rašto, kuriuo buvo atsisakyta pradėti neplaninį Administratoriaus patikrinimą, teisėtumo.

Byloje nustatyta, kad pareiškėja 2026 m. balandžio 7 d. skundu „Dėl daugiabučio namo administratoriaus UAB „duomenys neskelbtini“ veiksmų“ kreipėsi į atsakovę, prašydama įvertinti Administratoriaus veiklą, susijusią su daugiabučio namo (duomenys neskelbtini) (toliau – Daugiabutis namas), bendrojo naudojimo objektų administravimu, nustatant, ar aplinkos (žemės sklypo) priežiūros ir bendrojo naudojimo patalpų valymo paslaugos teikiamos laikantis 2022 m. gruodžio 29 d. Vyriausybės nutarimo Nr. 1331, Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimų. Taip pat pareiškėja prašė įvertinti, ar mokėjimas už aplinkos (žemės sklypo) priežiūros ir bendrojo naudojimo patalpų valymo paslaugos apskaičiuojamos pagal paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą paslaugos kainą ir tarifą taip, kaip reglamentuoja 2022 m. gruodžio 29 d. Vyriausybės nutarimas Nr. 1331 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“, o nustačius pažeidimus imtis atitinkamų veiksmų.

Atsakovė, įvertinusi pareiškėjos nurodytas aplinkybes ir pateiktus dokumentus, iš UAB „duomenys neskelbtini“ gautą informaciją, priėmė sprendimą nepradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo ir apie priimtą sprendimą pareiškėją informavo skundžiamu Raštu.

Komisija, spręsdama skundžiamo Rašto teisėtumo klausimą, pirmiausia pažymi, kad atsakovė pagal savo vykdomų funkcijų pobūdį yra viešojo administravimo subjektas, todėl jos veiklai taikytinos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) normos, kurios, be kita ko, garantuoja teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą (VAI 1 straipsnis). Pagal VAI 11 straipsnio 1 dalį, asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal 2007 m. rugpjūčio 22 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 875 „Dėl asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių patvirtinimo“ patvirtintas Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklės (toliau – Aptarnavimo taisyklės). Nurodytų taisyklių 45 punkte nustatyta, kad atsakymai į pateiktus prašymus parengiami atsižvelgiant į jų turinį. Prašymus ar skundus institucijos nagrinėja ir į juos atsako pagal teisės aktais joms nustatytą kompetenciją (35 punktas).

Nagrinėjamo administracinio ginčo kontekste pabrėžtina, kad VAI 3 straipsnio 5 punkte taip pat yra įtvirtintas išsamumo principas, kuris reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį. Esminiai reikalavimai, taikytini administraciniam sprendimui, yra įtvirtinti VAI 10 straipsnio 5 dalyje. Pagal VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktus, administraciniame sprendime turi būti nurodytas atliekamas tvarkomasis veiksmas arba asmenims nustatytos teisės ir (ar) pareigos (4 punktas), administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės (5 punktas) bei administracinio sprendimo motyvai (6 punktas).

Ginčiui aktualūs teisės aktai: Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (toliau – Savivaldos įstatymas); Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 patvirtintos Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinės taisyklės (nauja redakcija nuo 2020 m. sausio 1 d., toliau – Pavyzdinės taisyklės), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1331 redakcija, minėta, toliau – Administravimo nuostatai), Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2019 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. T1-309 patvirtintos Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklės (toliau – Kontrolės taisyklės); Paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus administruojamų namų, pirkimo aprašas, patvirtintas 2024 m. balandžio 3 d. Administratoriaus direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A-10, (toliau – Pirkimų aprašas).

Savivaldos įstatymo 6 straipsnyje įtvirtintos savarankiškosios savivaldybių funkcijos, tarp jų ir butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūra ir kontrolę pagal Vyriausybės įgalios institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles (Savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktas).

Pavyzdinių taisyklių 15 punkte nurodyta, kad neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. 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 16 punktą). Savivaldybės administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti neplaninį patikrinimą ar jo nepradėti ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį (Pavyzdinių taisyklių 17 punktą).

Pavyzdinių taisyklių 18 punkte nurodyta, kad savivaldybės administracija, vertindama skundą, turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo.

Pavyzdinių taisyklių 19 punkte numatyta, kad savivaldybės administracija gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y., remiantis teisingumo ir protingumo principais, pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole.

Skundas nenagrinėjamas, jeigu savivaldybės administracija jau yra pateikusi atsakymą arba priėmusi sprendimą tuo pačiu klausimu ir skundą pateikęs asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą (Pavyzdinių taisyklių 20 punktą).

Vadovaudamasi Pavyzdinėmis taisyklėmis, Mažeikių rajono savivaldybės taryba patvirtino Kontrolės taisykles, kurių 15-20 punktuose yra analogiškos ginčui aktualios nuostatos.

Pagal Administravimo nuostatų 3 punktą pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant (Administravimo nuostatų 3 punktą). Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius, be kita ko, perka namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus (4.5 papunktis). Jeigu administratorius nėra perkančioji organizacija, pirkimus atlieka vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nustatyta paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administratoriaus administruojamu namu, pirkimų tvarka (*Komisijos pastaba – Pirkimų aprašas*) (4.5.3 papunktis).

Administravimo nuostatų 4.9 papunktyje nurodyta administratoriaus funkcija, kurią vykdydamas administratorius turi apskaičiuoti nurodytus mokėjimus, įmokas ir kt., todėl 8.6 papunktyje įtvirtinta, kad Administratorius turi apskaičiuoti mokėjimus ir įmokas už bendrojo naudojimo patalpų valymą pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą paslaugos kainą ir tarifą; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą. Pagal šių nuostatų 9 punktą mokėjimą už žemės sklypo priežiūrą Administratorius apskaičiuoja proporcingai patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teise turimi žemės sklypo daliai; jeigu žemės sklypas namui ar keliems namams priskirtas kitais pagrindais, – proporcingai namo ar kelių namų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės daliai. Mokėjimas apskaičiuojamas pagal šios paslaugos pirkimo sutartyje nustatytą paslaugos kainą ir tarifą; jeigu paslaugą teikia administratorius, – pagal patalpų savininkų sprendimu patvirtintą šios paslaugos sąmatą ir tarifą.

Vadovaujantis Administravimo nuostatų 7 punktu Administratorius privalo nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik patalpų savininkų interesais (7.1 papunktis); sudaryti paslaugų, darbų ir prekių, perkamų pagal Nuostatų 4.5 papunktį, pirkimo sutartis. Sudarydamas šias sutartis, administratorius privalo nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius, sudaromų sutarčių naudos gavėjai yra patalpų savininkai (7.2 papunktis) ir jas pateikti patalpų

savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paprašius (7.3 papunktis).

Atsižvelgdama į nurodytą teisinį reglamentavimą, Komisija spęs, ar atsakovė įvertino visas skundo nagrinėjimui reikšmingas aplinkybes ir tinkamai jį išnagrinėjo.

Dėl pareiškėjos teisės į išsamų ir tinkamą skundo išnagrinėjimą.

Pareiškėja, teikdama 2026 m. balandžio 7 d. skundą atsakovei, nurodė, kad 2026 m. kovo 20 d. kreipėsi į Administratorių prašydama nurodyti: konkrečias mokesčio padidėjimo priežastis; pateikti galiojančios paslaugos pirkimo sutarties kopiją arba patvirtintą sąmatą ir tarifą; paaiškinti ar buvo priimtas patalpų savininkų sprendimas dėl šio tarifo pakeitimo (jei taip – pateikti informaciją apie sprendimo priėmimą); nurodyti, nuo kada taikomas naujas mokestis ir kaip jis buvo apskaičiuotas; paaiškinti, ar paslaugų apimtis ar dažnumas buvo keisti; paaiškinti, ar apie šio mokesčio pasikeitimą patalpų savininkai buvo informuoti teisės aktų nustatyta tvarka. Iš skundo turinio matyti, kad pareiškėja atsakymus iš esmės, nors ir ne tokius išsamius, į šiuos klausimus iš Administratoriaus yra gavusi. Tai patvirtina ir į bylą pateikti pareiškėjos 2025 m. lapkričio 11 ir 17 d. prašymai, Administratoriaus 2025 d. lapkričio 25 d. ir 2026 m. balandžio 3 d. pateikti raštai. Komisija atkreipia dėmesį, kad skunde atsakovei pareiškėja nurodo būtent argumentus, kodėl nesutinka su pateikta informacija ir kodėl mano, kad Administratorius veikia netinkamai. Tačiau vietoj to, kad įvertintų pareiškėjos skunde nurodytus motyvus, atsakovė 2026 m. balandžio 10 d. kreipėsi į UAB „duomenys neskelbtini“, pateikdama tuos pačius klausimus, į kuriuos pareiškėjai jau yra pateikta informacija. Pažymėtina, kad pareiškėja neprašė atsakymų į šiuos klausimus, nes ši informacija jai iš esmės buvo žinoma, pareiškėja prašė, kad būtų įvertinta Administratoriaus veikla, susijusi su konkrečaus daugiabučio namo administravimu pagal galiojančius teisės aktų reikalavimus. Komisija sutinka su pareiškėjos pozicija, kad atsakovė tokio vertinimo neatliko ir pareiškėjos prašymo iš esmės neišnagrinėjo, nes apsiribojo bendro pobūdžio komentarais dėl pareiškėjai jau žinomos informacijos apibendrinimo ir Administratoriaus pateiktu sąrašu, kuriame nurodyti 2020-2022 metų butų savininkų prašymai dėl laiptinių tvarkymo.

Atsakovė, kaip viešojo administravimo subjektas, yra saistoma gero administravimo principo imperatyvų. Atsakingo valdymo (gero administravimo) principas, be kita ko, įtvirtina viešojo administravimo subjekto pareigą imtis aktyvių veiksmų vykdant administracinę procedūrą (pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – ir LVAT) 2015 m. liepos 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-1547-502/2015). Atkreiptinas dėmesys, kad atsakovės skundu buvo prašoma ištirti ne UAB „duomenys neskelbtini“, tačiau Administratoriaus veiksmus. Komisijos vertinimu, atsakovė pažeidė VAI 3 straipsnio 1 dalies 5 punkte įtvirtintą išsamumo principą, nes neatsižvelgė į skunde nurodytas aplinkybes ir tinkamai neįvertino skundo turinio. Rašto turinys nepagrindžia, kad visos skundai aktualios aplinkybės būtų buvusios išsamiai ištirtos ir įvertintos.

Dėl sutarties su paslaugų teikėju.

Atsakovė skundžiamame Rašte nurodo, kad „Administratorius pažymėjo, jog laiptinių ir aplinkos priežiūros kainą nustato UAB „duomenys neskelbtini“, tai atsiliepime patvirtino ir pats Administratorius nurodydamas, kad „šių paslaugų tarifų bei sąmatų administratorius neapskaičiuoja, nes gyventojai šių paslaugų teikėją yra pasirinkę UAB „duomenys neskelbtini“. Paslaugos tarifą (paslaugos kainą) nustato savarankiškai UAB „duomenys neskelbtini“. Tačiau pažymėtina, kad tokia šalių pozicija prieštarauja Administravimo nuostatoms, kuriose įtvirtinta, kad Administratorius, vykdydamas pagrindinę savo funkciją – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – turi pareigą apskaičiuoti mokėjimus ir įmokas už bendrojo naudojimo patalpų valymą ir žemės sklypo priežiūrą, nes to reikalauja Administravimo nuostatų 4 punkte, 4.9 papunktyje, 8.6 papunktyje ir 9 punkte nurodytas reglamentavimas. Aplinkybė, kad paslaugos tarifą (paslaugos kainą) savarankiškai nustato UAB „duomenys neskelbtini“ patvirtina, kad Administratorius nevertina kainos pagrįstumo ir neužtikrina, kad paslauga būtų teikiama ekonomiškai ir patalpų savininkų interesais, kaip to reikalauja Administravimo nuostatų 7 punktas.

Byloje pateikti 2020-2022 metų dalies butų savininkų prašymai, kad UAB „duomenys neskelbtini“ skirtų valytoją nurodytų laiptinių iššlavimui su išplovimu, tačiau pažymėtina, kad byloje nėra pateikta duomenų, kad gyventojai būtų išreiškę norą, kad aplinką taip pat tvarkytų minėta įmonė.

Vadovavimąsi vien aplinkybe, kad „daugiau nei 20 metų gyventojai už ją moka, tai konkludentiniais veiksmais pripažįstama, kad yra sudaryta sutartis“, Komisija laiko ydinga praktika ir nesiderinančia su gero administravimo principu, nes finansiniai santykiai daugiabučių namų administravime neturėtų būti grindžiami žodiniais ar konkludentiniais susitarimais, ypač atsižvelgiant į tai, kad tai tęsiasi ilgą laiką tarpą, o gyventojams iškilus klausimų Administratorius dėl detalesnės informacijos nurodo kreiptis į paslaugos teikėją. Nors konkludentinė sutartis galioja, bet tai neatleidžia Administratoriaus nuo pareigos turėti ir žinoti sutarties sąlygas, įkainius, ją administruoti, o esant poreikiui pateikti ją patalpų savininkams. Komisija laiko, kad, nepaisant to, jog dalis gyventojų 2020-2022 metais yra išreiškę savo valią dėl nurodytų laiptinių iššlavimo su išplovimu ir konkludentiniais veiksmais patvirtinamas žodinės sutarties egzistavimas, Administratorius, atstovaudamas patalpų savininkams, neturėtų pasikliauti vien žodine sutartimi, ir turėtų sudaryti rašytinę sutartį, kurioje būtų aiškiai užfiksuoti paslaugų teikėjo įsipareigojimai, įkainiai bei kitos sutarties sąlygos.

Dėl atsakovės ir Administratoriaus argumentų, kad esant gyventojų prašymams ir Administratoriui nesant perkančiajai organizacijai viešas tokių paslaugų pirkimas nebus organizuojamas, atkreiptinas dėmesys, kad Pirkimų aprašas nustato Administratoriaus, kuris nėra perkančioji organizacija, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme, vykdomų paslaugų, prekių ir darbų, susijusių su administruojamu namu, pirkimų tvarką, naudojantis Vyriausybės įsteigtos Centrinės perkančiosios organizacijos valdomomis ir administruojamomis informacinėmis sistemomis arba kitu būdu, kai nėra galimybės paslaugų, prekių ir darbų įsigyti naudojantis šiomis sistemomis (1 punktą). Šio aprašo III skyriuje „Pirkimų vykdymo tvarka kitu būdu“ reglamentuota tvarka, kuria Administratorius ir turėtų vadovautis. Sistemškai vertinant Pirkimų aprašo nuostatas, darytina išvada, kad sudarydamas sutartis su paslaugų teikėjais, Administratorius turėtų nurodyti, kad jis veikia kaip administratorius, sudaryti paslaugų sutartis ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui, o žodines sutartis sudarinėti tik perkant prekes be susijusių paslaugų ar darbų, kai prekių sutarties vertė be PVM neviršija 1 000 Eur ar kito savininkų nustatyto sutarties vertės dydžio (41-42 punktai).

Pagal nustatytas byloje aplinkybes, darytina išvada, kad Administratorius šio ginčo atveju tik „tarpininkauja“ tarp gyventojų ir paslaugos teikėjo vien tik suformuodamas pranešimus, tačiau pats neapskaičiuodamas mokėjimų, nepatikrindamas kainos pagrįstumo ir neadministruodamas sutartinių santykių, nors tai yra jo pareiga pagal Administravimo nuostatus, už kurios vykdymą jam yra mokama pagal Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. T1- 360 „Dėl Mažeikių rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalaus bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintus tarifus.

Komisija, kompleksiškai įvertinusi ginčo santykius reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, skundžiamo Rašto turinį, pareiškėjos skundo argumentus, į bylą pateiktus rašytinius įrodymus, atsakovės ir trečiojo suinteresuoto asmens atsiliepime nurodytas ginčo aplinkybes, sprendžia, kad dėl rašytinės sutarties nebuvimo, sutarčių kontrolės vykdymo neužtikrinimo ir finansinių skaičiavimų perkėlimo paslaugas teikiančiai įmonei, patalpų savininkų, esant klausimams, nukreipimas į šią įmonę, yra pakankamas pagrindas panaikinti skundžiamą Raštą ir įpareigoti atsakovę išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. balandžio 7 d. skundą iš naujo.

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

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos Asmens X skundą tenkinti.

Panaikinti Mažeikių rajono savivaldybės administracijos 2026 m. balandžio 23 d. raštą Nr. (10.11) R5-620 „Dėl daugiabučio namo administratoriaus UAB „duomenys neskelbtini“ veiksmų“ ir įpareigoti Mažeikių rajono savivaldybės administraciją ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šio sprendimo įsiteisėjimo dienos iš naujo išnagrinėti pareiškėjos Asmens X 2026 m. balandžio 7 d. skundą ir priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

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

Posėdžio pirmininkė

Danutė Kulikauskienė

Komisijos narės

Vaida Jokubauskaitė

Raminta Ramanauskienė