



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS PANEVĖŽIO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2026 m. birželio 11 d. Nr. 21RE4-187 (AG4-139/22-2026)

Panevėžys

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Panevėžio apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Astos Povilonienės, Vestos Šliogerytės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja) ir Karinės Zavgorodnajos,

2026 m. birželio 8 d. Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos (duomenys neskelbtini) skundą atsakovei Visagino savivaldybės administracijai dėl rašto panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus (trečiasis suinteresuotasis asmuo – UAB (duomenys neskelbtini)).

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja (duomenys neskelbtini) Komisijai paduotame skunde suformuluotais reikalavimais Komisijos prašo: 1) Panaikinti Visagino savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybės administracija) 2026 m. balandžio 28 d. raštą Nr. (4.26 E) I-1626 (toliau – Raštas) tose dalyse, kuriomis: 1.1) atsisakyta pradėti neplaninį UAB (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Administratorius) veiklos patikrinimą; 1.2) nustatyti pažeidimai buvo įvertinti kaip nereikšmingi; 1.3) apsiribota vien rekomendacijomis, nors buvo nustatyti konkretūs pažeidimai; 1.4) nuspręsta spręsti tik dėl 188,10 Eur grąžinimo, nepasisakant dėl visų kitų skundžiamame akte nustatytų netinkamo kaupiamųjų lėšų panaudojimo epizodų, įskaitant 2022 m. sienų valymą; 2) įpareigoti Savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti 2026 m. kovo 31 d. skundą ir priimti naują, išsamų, nuoseklų ir motyvuotą sprendimą, pašalinant šiame skunde nurodytus prieštaravimus, neišsamumus ir motyvavimo trūkumus; 3) įpareigoti Savivaldybės administraciją pateikti naują motyvuotą rašytinį atsakymą, kuriame būtų aiškiai, nuosekliai ir išsamiai išspręsti visi 2026 m. kovo 31 d. skunde keliama klausimai, neapsiribojant abstrakčiomis rekomendacijomis, bendro pobūdžio deklaracijomis ir nuorodomis į išvestinius vidaus dokumentus; 4) įpareigoti Savivaldybės administraciją, iš naujo nagrinėjant skundą, atlikti pilną dokumentinį ir finansinį vertinimą dėl (duomenys neskelbtini) namo (toliau – Namas) kaupiamųjų lėšų administravimo, apskaitos, dokumentavimo ir panaudojimo teisėtumo už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 31 d., įskaitant: 4.1) visų banko sąskaitų, susijusių su šio namo kaupiamosiomis lėšomis, išrašų patikrinimą; 4.2) visų pirminių finansinės apskaitos dokumentų patikrinimą; 4.3) visų individualių apskaitos įrašų pagal butus ir savininkus patikrinimą; 4.4) visų sąskaitų faktūrų, darbų priėmimo-perdavimo aktų, vidaus apskaitos įrašų, koregavimų, užskaitymų, mokėjimo nurodymų, sutarčių, sąmatų, tarifų ir kitų mokėjimų pagrindų patikrinimą; 4.5) šilumos punkto valdymo išlaidų apmokėjimo iš kaupiamųjų lėšų teisėtumo įvertinimą; 4.6) sienų valymo ir (ar) sienų remonto išlaidų pagrindo bei teisėtumo įvertinimą; 4.7) privalomųjų darbų ir kanalizacijos remonto darbų apmokėjimo be savininkų sprendimų bei nesuderintų sąmatų ir įkainių aplinkybių įvertinimą; 4.8) 123 Eur epizodo pirminių apskaitos dokumentų, apskaitos įrašų, bankinių operacijų, vidaus koregavimų ir faktinių aplinkybių pilną patikrinimą; 5) įpareigoti Savivaldybės administraciją naujame sprendime aiškiai ir konkrečiai nurodyti: 5.1) kokios konkrečios sumos buvo panaudotos neteisėtai ar nepagrįstai; 5.2) kurios sumos buvo panaudotos be savininkų sprendimo; 5.3) kurių konkrečių dokumentų ar savininkų sprendimų

trūko kiekvienu atveju; 5.4) kokios konkrečios lėšų atkūrimo priemonės turi būti taikomos; 5.5) kodėl ir kokių pagrindų dalis pažeidimų anksčiau buvo įvertinta kaip nereikšminga; 5.6) per kokią terminą ir kokių teisinių pagrindų Bendrovė privalo pašalinti nustatytus pažeidimus; 6) įpareigoti Savivaldybės administraciją įvertinti ne tik 188,10 Eur, bet ir visų kitų skundžiamame akte nustatytų netinkamo kaupiamųjų lėšų panaudojimo sumų grąžinimo klausimą, įskaitant 2022 m. sienų valymui panaudotas lėšas.

Skunde paaiškino, kad pareiškėja yra buto, esančio adresu (duomenys neskelbtini), (toliau – Butas) savininkė. 2026 m. kovo 12 d. ir 2026 m. kovo 16 d. dėl šio Buto ir su juo susijusių bendrojo naudojimo objektų administravimo, kaupiamųjų lėšų naudojimo, apskaitos skaidrumo bei informacijos teikimo į Bendrovę kartu kreipėsi pareiškėja ir (duomenys neskelbtini). Pareiškėjos teigimu, skundžiamas Raštas naikintinas iš dalies, nes jis yra viduje prieštaringas, neišsamus, nepakankamai motyvuotas ir grindžiamas nepakankamos apimties dokumentiniu bei finansiniu vertinimu. Atsakovė pati nustatė kelis savarankiškus Bendrovės veiklos pažeidimus, tačiau neinicijavo neplaninio patikrinimo, neišsprendė visų nustatytų pažeidimų teisinių padarinių ir apsiribojo rekomendacinio pobūdžio priemonėmis.

Pareiškėjos paaiškinimais, inicijuojamas ginčas susijęs su konkrečaus buto savininkės teisėmis gauti išsamią, tikslią ir patikrinamą informaciją apie jai priskaičiuotas, jos apmokėtas ir jos vardu apskaitomas kaupiamąsias lėšas, taip pat apie šių lėšų panaudojimo teisėtumą, paskirtį, apskaitos pagrindą ir sprendimus, kuriais remiantis tokios lėšos buvo panaudotos.

Ginčo esmę pareiškėja sieja su Bendrovės, kaip bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, veikimu galėjo naudoti Namų kaupiamąsias lėšas šilumos punkto valdymui, sienų valymui, privalomiesiems darbams, kanalizacijos remonto darbams ir kitiems darbams be tinkamo savininkų sprendimo, be suderintų sąmatų ir įkainių, o dalį šių veiksmų vėliau pateikti tik vidaus parengtos buhalterinės pažymos ir suvestinės lentelės forma.

Pareiškėjos suinteresuotumas yra tiesioginis ir asmeninis dar ir dėl to, kad skundžiamame Rašte atsakovas pats nurodė informaciją apie pareiškėjos butui priskaičiuotas, apmokėtas ir panaudotas sumas, taip pat nagrinėjo klausimą dėl Buto savininkams teiktinos informacijos ir sutarčių.

Pareiškėjos abejonės dėl galimo netinkamo kaupiamųjų lėšų panaudojimo kilo po to, kai 2026 m. kovo 12 d. telefonu iš Bendrovės darbuotojų buvo gauta tarpusavyje sutampanti informacija apie galimą 123 Eur panaudojimą, susijusį su vieno gyventojų skola. Vėliau buvo pateikti skirtingi žodiniai paaiškinimai, todėl pareiškėja pagrįstai pareikalavo pateikti išsamius dokumentus ir ataskaitas, tačiau dokumentai, leidžiantys patikimai patikrinti šią informaciją, pateikti nebuvo.

Atsakovė nurodė, kad išnagrinėjo 2026 m. kovo 31 d. skundą dėl Bendrovės veiksmų, susijusių su Namų 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų naudojimu, apskaitos skaidrumu, galimu panaudojimu ne pagal paskirtį ir dokumentų nepateikimu. Dar vykstant skundo nagrinėjimui atsakovė 2026 m. balandžio 8 d. raštu Nr. (4.21 E) 1-1257 (toliau – 2026 m. balandžio 8 d. raštas) kreipėsi į Bendrovę ir pareikalavo per dešimt darbo dienų pateikti informaciją ir dokumentus dėl namų savininkų sprendimų, dokumentų, kuriais grindžiamas kaupiamųjų lėšų naudojimas, planuojamų darbų, kaupiamųjų lėšų panaudojimo tvarkos, atsakingų asmenų, kaupiamųjų lėšų surinkimo ir panaudojimo suvestinių, detalizuotos informacijos apie darbus ir jų pagrindą, informacijos apie antros laiptinės skolininkus ir paaiškinimą dėl galimo neteisėto 123 Eur naudojimo dengiant skolas, taip pat visų turimų sutarčių su Buto savininkais bei prašymų ir atsakymų kopijų.

Iš skundžiamo Rašto matyti, kad Bendrovė 2026 m. balandžio 24 d. raštu informavo savivaldybę, jog už kaupiamųjų lėšų apskaitą atsako bendrovės buhalterė, kuri parengė buhalterinę pažymą Nr. 88-8(8.17 E), o jos pagrindu savivaldybės priežiūros ir kontrolės vykdytojas parengė suvestinę lentelę apie laikotarpį nuo 2021 m. iki 2026 m. kovo 31 d. iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos apmokėtus darbus. Suvestinėje buvo nurodyti konkretūs darbai ir sumos, įskaitant šilumos punkto valdymą 2021 m. ir 2022 m., II laiptinės įėjimo durų montavimą, buitinės kanalizacijos remontą, privalomuosius darbus, III laiptinės langų keitimą, sienų remontą, lietaus kanalizacijos remontą, siurblio keitimą ir kitus darbus.

Atsakovė taip pat nurodė, kad iš pateiktų dokumentų matyti, kokių sprendimų ir dokumentų pagrindu buvo organizuoti darbai, ir tiesiogiai įrašė, jog kai kuriems darbams savininkų pritarimo nebuvo, o privalomieji darbai ir kanalizacijos remonto darbai buvo apmokami iš kaupiamųjų lėšų

sąskaitos be namo savininkų sprendimo. Nepaisant to, atsakovė nusprendė neplaninio patikrinimo nepradėti, administracinio nusižengimo teisenos nepradėti ir apsiriboti rekomendacijomis, įskaitant rekomendaciją grąžinti tik 188,10 Eur į Namų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Tame pačiame Rašte atsakovas nurodė, kad 2022 m. bendra netinkamai panaudotų lėšų suma sudarė 354,67 Eur, tačiau jokio aiškaus ir nuoseklaus sprendimo dėl visos šios sumos atkūrimo nepriėmė. Atsakovė taip pat nurodė, kad savivaldybė neturi teisės įpareigoti administratoriaus pateikti pilną, išsinesinę, mėnesinę ir detalizuotą 2-osios laiptinės kaupiamųjų lėšų išskaitinę už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d., tačiau kartu rekomendavo Bendrovei parengti ir pateikti pareiškėjai pažymą apie jai priskaičiuotas, apmokėtas ir panaudotas kaupiamąsias lėšas už kiekvieną mėnesį, nurodant kiekvienos operacijos datą, gavėją ir kitą informaciją. Rašte pažymėta, kad Bendrovė nepateikė oficialaus tinkamo atsakymo, o el. laiško kopija rodė raštvedybos taisyklių ir atsakymo terminų nesilaikymą.

Pareiškėjos paaiškinimais, atsakovė, nustačiusi pažeidimus, nebegalėjo teisėtai apsiriboti vien deklaratyviu jų konstatavimu be realių kontrolės priemonių taikymo.

Bendrovės pažeidimai buvo daugiapakopiai ir sistemiški, pažeidimų visuma rodo neatsitiktinį formalų netikslumą, o sisteminį administravimo, apskaitos, dokumentavimo ir informacijos teikimo trūkumą.

Pareiškėjos paaiškinimais, Raštas yra prieštaringas, kadangi atsakovė vienoje jo dalyje konstatavo, kad 2021 m. ir 2022 m. kaupiamosios lėšos buvo panaudotos ne pagal paskirtį namo šilumos punkto valdymui, o 2022 m. taip pat namo fasado sienų valymui. Tačiau kitoje akto dalyje atsakovas rekomendavo grąžinti tik 188,10 Eur, t. y. tik šilumos punkto valdymui panaudotą sumą, ir apskritai nepasisakė dėl sienų valymui panaudotų lėšų grąžinimo, nors pats pažymėjo, kad 2022 m. bendra suma sudarė 354,67 Eur.

Pareiškėja taip pat nurodė, kad atsisakymas pradėti neplaninį patikrinimą yra deklaratyvus ir nemotyvuotas. Atsakovė nurodė, kad neplaninis patikrinimas nebus pradedamas, nes galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas organizuojant ir vykdančiam namo savininkų sprendimo darbus pagal privalomuosius reikalavimus vertintinas kaip nereikšmingas ir neturintis reikšmingos įtakos savininkų teisėms bei teisėtiems interesams.

Pareiškėja taip pat nurodė, kad finansinė patikra atlikta ne pagal pirminius dokumentus, o pagal išvestinį administratoriaus pasakojimą apie apskaitą. Atsakovės finansinės išvados grindžiamos ne pilnu pirminių finansinės apskaitos dokumentų ir bankinių operacijų patikrinimu, o Bendrovės buhalterės parengta buhalterine pažyma ir jos pagrindu sudaryta savivaldybės suvestinė lentelė.

Vien tai, kad administratoriaus parengtoje lentelėje nėra atskiros eilutės su žodžiais „123 Eur skolos dengimas“, nereiškia, kad tokio epizodo nebuvo.

Atsakovė padarė išvadą, kad nepasitvirtino teigimas apie buto savininko skolos dengimą iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos, tačiau anksčiau buvo pareikalavusi paaiškinimų dėl galimo 123 Eur panaudojimo dengiant skolas ir informacijos apie antros laiptinės skolininkus.

Atsakovė apsiribojo administratoriaus bendro pobūdžio paaiškinimu, kad namo valdytojas nenaudoja surinktų kaupiamųjų lėšų skoloms dengti ir todėl neturi prašomų dokumentų dėl 123 Eur panaudojimo.

Atsakovė aiškiai pripažino, kad Bendrovės atsakymai į 2026 m. kovo 12 d. ir 2026 m. kovo 16 d. kreipimusis buvo parengti netinkamai, nesilaikant raštvedybos taisyklių reikalavimų ir atsakymų pateikimo terminų.

Skundžiamame Rašte atsakovė nurodė, kad iš pateiktų dokumentų matoma, jog visi privalomieji darbai ir kanalizacijos remonto darbai buvo apmokami iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos be namo savininkų sprendimo, nors darbų atlikimas buvo laikomas būtinu tinkamai namo priežiūrai užtikrinti. Taip pat Rašte nurodyta, kad pagal Administravimo nuostatų 6.1 punktą administratorius turi teisę teikti su namo priežiūra susijusias paslaugas, jeigu šių paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria patalpų savininkai, priimdami sprendimą Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Atsakovė Rašte nurodė teisinį pagrindą ir nustatė faktines aplinkybes, rodančias, kad kai kurių darbų finansavimui savininkų sprendimo nebuvo, nepaisant to, vietoj aiškaus ir nuoseklaus pažeidimo teisinių pasekmių įvertinimo jis apsiribojo abstrakčia išvada apie darbų būtinumą ir rekomendacijomis ateičiai.

Atsakovė nustatė, kad su namo savininkais nebuvo suderintos privalomųjų darbų ir

kanalizacijos remonto darbų sąmatos bei įkainiai. Tai yra esminis pažeidimas, nes savininkų lėšų panaudojimo teisėtumas priklauso ne tik nuo to, ar darbai faktiškai atlikti, bet ir nuo to, ar darbų finansiniai parametrai buvo derinti taip, kaip to reikalauja teisės aktai ir administravimo režimas.

Atsakovas nustatė, kad viešai paskelbtoje administratoriaus veiklos ataskaitoje už 2024 metus yra techninių klaidų bei apsiribojo rekomendacija patikslinti ataskaitą, tačiau šios aplinkybės nevertino kartu su kitais nustatytais pažeidimais kaip bendro sisteminio skaidrumo ir apskaitos problemų komplekso.

Atsakovas nustatė, kad UAB (duomenys neskelbtini) pateiktos 2010 m. sutartys yra pasenusios ir neatitinka teisės aktų bei faktinių aplinkybių.

Atsakovas nurodė, kad neturi teisės įpareigoti administratoriaus pateikti pilną, išsinesinę, mėnesinę ir detalizuotą 2-osios laiptinės kaupiamųjų lėšų išsklotinę už 2021 m. kovo 16 d. – 2026 m. kovo 16 d. laikotarpį, nes tokios apimties informacijos teikimas nenumatytas Administravimo nuostatuose. Tačiau tame pačiame akte jis rekomendavo Administratoriui parengti ir pateikti pažymą apie pareiškėjai priskaičiuotas, apmokėtas ir panaudotas kaupiamąsias lėšas už kiekvieną mėnesį, nurodant kiekvienos operacijos datą, gavėją ir kitą informaciją.

Pareiškėjos teigimu, nustatytų pažeidimų pobūdis reikalavo privalomų, o ne rekomendacinių priemonių. Kai nustatoma, kad: - lėšos naudotos ne pagal paskirtį; - darbai finansuoti be savininkų sprendimų; - sąmatos ir įkainiai nebuvo suderinti; atsakymai savininkams buvo netinkami; - viešojo ataskaitoje yra klaidų; - sutartys pasenusios ir neatitinka teisės aktų bei faktinių aplinkybių, vien rekomendacijų nepakanka. Pareiškėjos įsitikinimu, tokiu atveju turi būti taikomos realios ir veiksmingos priemonės: - pilnas dokumentinis ir finansinis patikrinimas; - konkrečių pažeidimų piniginės apimties nustatymas; - visų netinkamai panaudotų sumų atkūrimo klausimo išsprendimas; - aiškūs ir individualizuoti įpareigojimai administratoriui; - nuoseklus ir motyvuotas naujas sprendimas.

Atsakovė atsiliepimu į pareiškėjos skundą prašė jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsakovė atsiliepime nurodė, kad pareiškėjos skundžiamas Raštas yra teisėtas, pagrįstas ir priimtas laikantis kompetencijos ribų. Atsakovės teigimu, ji tinkamai įgyvendino jai suteiktas priežiūros funkcijas, tuo tarpu pareiškėjos reikalavimai dėl neplaninio patikrinimo, audito apimties tyrimų ir papildomų įpareigojimų savivaldybei viršija savivaldybės kompetenciją.

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) (suvestinė redakcija nuo 2023 m. kovo 1 d.) 20 straipsnyje įtvirtinta, jog bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės (1 dalis); savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo turi teisę kontroliuoti, kaip bendrijos valdymo organai atlieka pagal šį įstatymą jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu (toliau, minėta – ANK), surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui (2 dalis).

Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą, prie savarankiškų savivaldybių funkcijų yra priskirta butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. birželio 25 d. nutarimo Nr. 605 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą“ pagrindu, įgyvendinant Vietos savivaldos įstatyme nustatytas funkcijas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 buvo patvirtintos Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinės taisyklės (toliau – ir Pavyzdinės taisyklės), pagal kurias rekomenduota savivaldybių taryboms patvirtinti bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisykles.

Visagino savivaldybės taryba 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-3 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių patvirtinimo“ patvirtino 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 taisykles (toliau – Taisyklės).

Atsakovės paaiškinimais, pareiškėjos 2026 m. kovo 31 d. prašymo nagrinėjimas buvo atliktas pagal Buto savininkės prašyme išdėstytas aplinkybes ir nagrinėjimas vyko nurodyta prašyme apimtimi, t. y. kaip to reikalauja Viešojo administravimo įstatymas (toliau – VAI). Tuo tarpu pareiškėja Komisijai paduodame skunde nurodė klausimus, kurie nebuvo nurodyti pirminiame 2026 m. kovo 31 d. prašyme, todėl, Savivaldybės administracijos nuomone, Komisijai paduotame skunde prašoma išnagrinėti jau papildomai keliamus klausimus, nei buvo pateiktame 2026 m. kovo 31 d. prašyme, todėl tokie reikalavimai atmestini.

Pasisakydama dėl kaupiamųjų lėšų panaudojimo ir grąžinimo, atsakovė paaiškino, kad atliko išsamų kaupiamųjų lėšų panaudojimo vertinimą pagal LR Vyriausybės nutarimo Nr. 390 12 ir 13 punktus, administratoriaus pateiktą buhalterinę pažymą Nr. 88-8(8.17 E), ilgalaikius ir metinius planus, atliktų darbų aktus, savininkų sprendimus.

Atsakovė nustatė, kad vienintelės grąžintinos lėšos yra šilumos punktų valdymo išlaidos. Jos turi būti apmokamos iš šildymo sistemos priežiūros tarifo, todėl Rašte nurodyta „Išnagrinėjus visus mokėjimus nustatyta, kad tik šilumos punkto valdymo išlaidos turi būti grąžinamos į kaupiamųjų lėšų sąskaitą.“. Kiti darbai atlikti teisėtai. Visi kiti mokėjimai buvo numatyti ilgalaikiuose planuose, neprieštaravo STR reikalavimams, buvo atlikti ūkio būdu arba pagal sutartis, neturėjo savininkų prieštaravimų.

Dėl sienų valymo 2022 m. paaiškino, jog pareiškėja teigia, kad ši suma turi būti grąžinta, tačiau Savivaldybės administracija pagrįstai nurodė „Valymo darbai nepriskiriami prie techninės priežiūros ir apmokami ne iš kaupiamųjų lėšų, tačiau neturint prieštaravimų iš namo savininkų panaudotos lėšos negrąžintinos.“ Tai atitinka Civilinio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatytą reglamentavimą, jei savininkai neprieštarauja, administratorius gali vykdyti darbus pagal planą.

Pasisakydama dėl Bendrovės atsakymų savininkei, atsakovė paaiškino, jog nors pareiškėja teigia, kad administratoriaus atsakymai buvo netinkami, tačiau Savivaldybės administracija nustatė tik raštvedybos taisyklių pažeidimus, kurie neįtakuoja atsakymų turinio, nepakeitė savininkės teisių, negali būti pagrindas neplaniniam patikrinimui.

Pagal Viešojo administravimo įstatymo 33 straipsnio 12 dalį, ūkio subjekto veiklos neplaninis patikrinimas atliekamas, kai ūkio subjektų veiklos priežiūrą atliekantis subjektas priima motyvuotą sprendimą atlikti šį patikrinimą. Vadovaujantis to paties straipsnio 13 dalimi, ūkio subjekto veiklos neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas: gavus kito kompetentingo viešojo administravimo subjekto rašytinį motyvuotą prašymą ar pavedimą atlikti ūkio subjekto veiklos patikrinimą ar kitos valstybės kompetentingos institucijos prašymą (1 punktas); įvertinus turimą informaciją ir kilus įtarimų dėl ūkio subjekto veiklos, kuri gali kelti grėsmę teisės normų saugomoms vertybėms (2 punktas); gavus anoniminį skundą dėl konkretaus ūkio subjekto veiksmų ar neveikimo, kai įvertinus turimą informaciją kyla įtarimų, kad ūkio subjekto veikla gali kelti grėsmę teisės normų saugomoms vertybėms (3 punktas); siekiant užtikrinti, kad buvo pašalinti ūkio subjekto veiklos ankstesnio patikrinimo metu nustatyti teisės aktų pažeidimai ir įgyvendinti priimti sprendimai (4 punktas); jeigu neplaninio patikrinimo atlikimo pagrindą nustato kitas ūkio subjektų veiklos priežiūrą reglamentuojantis įstatymas (5 punktas).

Savivaldybės pareiga atlikti neplaninį patikrinimą atsiranda tik tada, kai yra pakankamas faktinis pagrindas, o ne vien gyventojų subjektyvios abejonės. Kaip nurodyta Rašte „Tai neesminis dalykas, dėl kurio galėtų būti inicijuojamas neplaninis patikrinimas.“.

Administratorius pateikė atliktų darbų aktus, informaciją apie kaupiamąsias lėšas, sutarties kopiją, nuorodas į viešai skelbiamus dokumentus.

Pareiškėja teigia, kad galėjo būti panaudota 123 Eur suma kitų savininkų skoloms dengti. Savivaldybės administracija nustatė, nėra jokio dokumento, nėra jokio buhalterinio įrašo, nėra jokio mokėjimo, nėra jokio koregavimo, nėra jokio banko išrašo, Administratorius patvirtino, kad tokios operacijos nėra. Kaip nurodyta Rašte „Nerasta jokių dokumentų ar kito patvirtinimo (duomenys neskelbtini) buto savininkė neturi jokių įrodymų tvirtinimas nieko nepagrįstas.“

Savivaldybės administracija taip pat Rašte pagrįstai nurodė, kad „Savivaldybės neatlieka audito paslaugų buhalterinių operacijų tikrumo patikrinimas nėra savivaldybės kompetencijos klausimas.“

Atsakovė atsiliepiame paaiškindama dėl veiklos ataskaitų, nurodė, kad buvo nustatyta tik techninė klaida, kuri nesusijusi su visais savininkais, neturėjo įtakos kaupiamosioms lėšoms, buvo rekomenduota administratoriui patikslinti. Kaip nurodyta Rašte „Tai nereikšmingas faktas, kuris nepažeidžia namo savininkų teisių ir interesų.“

Savivaldybės administracija Rašte pagrįstai nurodė, kad pasenusios sutartys nėra reikšmingas pažeidimas. Administratoriui rekomenduota patikslinti sutartis arba jų atsisakyti. Sutartys galioja tiek, kiek neprieštaruja Civiliniam kodeksui ir Administravimo nuostatomis.

Savivaldybės administracija nustatė, kad visi privalomieji darbai ir įkainiai viešai paskelbti, ilgalaikiai planai viešai prieinami, savininkai nepateikė pastabų, administratorius skelbė informaciją skelbimų lentose, todėl pareiškėjos teiginiai apie informacijos trūkumą yra nepagrįsti.

Savivaldybės administracija mano, kad nėra pagrindo panaikinti pareiškėjos skundžiamą Raštą, kadangi yra išnagrinėtas pagal tuo metu turimus ir gautus duomenis, teisėtas ir pagrįstas galiojančiais teisės aktais, neprieštaruja aukštesnės galios teisės aktams, yra išnagrinėtas laiku, nepažeidžiant nustatytų procedūrų.

Pareiškėjos skundo teiginiai, jog skundžiamas Raštas prieštaringas, neišsamus, nepakankamai motyvuotas ir grindžiamas nepakankamos apimties dokumentiniu bei finansiniu vertinimu, yra nepagrįsti. Rašte identifikuotos ir išsamiai išanalizuotos nurodytos jo nagrinėjimui reikšmingos aplinkybės, pateiktas jų teisinis vertinimas ir argumentuotai pasisakyta visais klausimais. Skundžiamas Raštas atitinka jam keliamus reikalavimus pagal VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų reikalavimus (nurodytas teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės; nurodyti motyvai). Vien tai, kad pareiškėja nesutinka su Visagino savivaldybės administracijos pozicija dėl pateikto skundo įvertinimo ir atitinkamai priimtu sprendimu, neleidžia daryti išvados, jog Visagino savivaldybės netinkamai išnagrinėjo skundą.

Trečiasis suinteresuotas asmuo Administratorius atsiliepiamo į pareiškėjos skundą nepateikė.

Skundas atmetamas.

Bylos duomenimis nustatyta, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklauso Butas, esantis Name, pareiškėjos įgytas (duomenys neskelbtini) dovanojimo sutarties pagrindu.

Buto gyventojas (duomenys neskelbtini) (toliau – Buto gyventojas) 2026 m. kovo 31 d. skundu „Dėl UAB (duomenys neskelbtini) nepilno atsakymo ir prašymas vykdyti administratoriaus veiklos priežiūrą bei kontrolę“ (toliau – skundas) kreipėsi į Savivaldybės administracijos direktorių bei prašė: 1) priimti ir išnagrinėti šį skundą kaip skundą dėl Visagino savivaldybės vykdomosios institucijos paskirto administratoriaus veiksmų ir neveikimo; 2) vykdyti Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal šio skundo turinį bei įvertinti Namo 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų administravimo, apskaitos, dokumentavimo ir panaudojimo teisėtumą; 3) esant pagrindui, priimti sprendimą atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal skunde nurodytas aplinkybes; 4) įpareigoti Administratorių pateikti pilną, išsinesinę, mėnesinę ir detalizuotą 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų išskaitinę už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d., nurodant kiekvienos operacijos datą, sumą, paskirtį, gavėją, dokumentinį pagrindą ir likutį po kiekvienos operacijos; 5) įpareigoti Administratorių pateikti pirminį apskaitos dokumentą arba visą dokumentų rinkinį, kuriuo buvo įforminta 123 Eur panaudojimo operacija, įskaitant operacijos datą, teisinį pagrindą, apskaitos įrašą, vidaus sprendimą ar įsakymą, atsakingą darbuotoją ar padalinį ir paaiškinimą, kodėl bendrosios lėšos buvo panaudotos

ne pagal tiesioginę jų paskirtį; 6) įpareigoti Administratorių pateikti namo valdymo / administravimo sutartį, visus jos priedus ir pakeitimus; 7) įpareigoti Administratorių pateikti visus 2-osios laiptinės ir, jeigu taikytina, viso namo savininkų susirinkimų protokolus, sprendimus, administratoriaus įsakymus ar kitus dokumentus, kuriais buvo remiamasi naudojant arba leidžiant naudoti kaupimo lėšas skolų dengimui; 8) įvertinti, ar Administratoriaus atsakymas į Buto gyventojos 2026 m. kovo 12 d. ir 2026 m. kovo 16 d. kreipimuisi buvo pilnas, tinkamas ir atitiko gero administravimo, skaidrumo ir savininkų informavimo principus; 9) pateikti motyvuotą rašytinį atsakymą, aiškiai nurodant: ar buvo atlikti priežiūros ir kontrolės veiksmai; ar buvo priimtas sprendimas dėl neplaninio patikrinimo; kokie dokumentai buvo pareikalauti iš Administratoriaus; ar buvo nustatyti pažeidimai arba informacijos teikimo trūkumai; kokių veiksmų savivaldybė imsis ir per kokį terminą Administratorius turės pašalinti nustatytus trūkumus, jei tokie bus nustatyti.

Skunde Buto gyventoja nurodė, kad 2026 m. kovo 12 d. elektroniniu paštu ir 2026 m. kovo 16 d. raštu kreipėsi į Administratorių dėl Namo 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų naudojimo, apskaitos skaidrumo, galimo jų panaudojimo ne pagal paskirtį ir su tuo susijusių dokumentų pateikimo. Kreipimuose prašė pateikti išsamų atsakymą į kiekvieną užduotą klausimą ir dokumentus, pagrindžiančius 2-osios laiptinės fondo lėšų surinkimą, apskaitą, panaudojimą ir sprendimus dėl jų naudojimo, tačiau Administratorius į juos nepateikė tinkamų atsakymų.

Taip pat teigė, kad iki šiol nepateikta: 1) pilna, ištisinė, mėnesinė 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų išsklotinė už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d.; 2) pirminis apskaitos dokumentas ar dokumentų rinkinys, kuriuo būtų pagrįsta 123 Eur panaudojimo operacija; 3) namo valdymo / administravimo sutartis su visais priedais ir pakeitimais; 4) visi 2-osios laiptinės ir, jeigu taikytina, viso namo savininkų susirinkimų protokolai, sprendimai, administratoriaus įsakymai ar kiti dokumentai, kuriais būtų remtasi naudojant arba leidžiant naudoti bendrąsias kaupimo lėšas skolų dengimui.

Savivaldybės administracija Raštu, išnagrinėjusi Buto gyventojos skundą, pateikė jai atsakymą, išdėstyta Rašte, kuriame nurodė tiek teisinius, tiek faktinius pagrindus, kuriais remiantis jis buvo išnagrinėtas, bei tai, jog kreipėsi Administratorių 2026 m. balandžio 8 d. raštu dėl informacijos skunde nurodytais klausimais pateikimo bei pateikė Administratoriaus 2026 m. balandžio 24 d. rašte Nr. 74-131(1.38 E) (toliau – 2026 m. balandžio 24 d. raštas) nurodytą informaciją. Atsakovė Rašte nurodė, jog nustatyta, kad: 1) namo valdytojas be namo savininkų pritarimo nepagrįstai panaudojo kaupiamąsias lėšas namo šilumos punkto valdymui (2021 ir 2022 metais) ir sienų valymui (2022 metais); 2) <...> Iš pateiktų dokumentų matoma, kad visi privalomieji darbai, kanalizacijos remonto darbai buvo apmokami iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos be namo savininkų sprendimo, tačiau darbų atlikimas buvo būtinas, siekiant užtikrinti Namo bendrojo naudojimo objektų tinkamą priežiūrą; 3) <...> namo valdytojo interneto svetainėje adresu (duomenys neskelbtini) viešai paskelbta informacija ir dokumentai – Namo bendrojo naudojimo objektų aprašas, ilgalaikiai ir metiniai planai, Administratoriaus ataskaitos, įskaitant kaupiamąsias lėšas; pabrėžtina, kad savivaldybės atlieka Administratoriaus veiklos, susijusios su Administravimo nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę, todėl savivaldybės neturi teisės įpareigoti namo Administratorių atlikti daugiau pareigų, negu nustatyta Administravimo nuostatuose; 4) išnagrinėjus pateiktus dokumentus, nepasitvirtino teigimas, kad buto savininko skolos dengiamos iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos; 5) <...> prašymas pateikti namo valdymo / administravimo sutartį negali būti įvykdytas, nes namo bendrojo naudojimo objektų administravimo sutartis nesudaroma ir jos nėra. 6) pateiktoje Administratoriaus veiklos ataskaitoje už 2024 metus yra techninių klaidų, nes įtraukti į ataskaitą darbai pagal atliktų darbų aktą (apmokėti pagal individualų užsakymą), delspinigiai 7,38 Eur (apmokėti atskirų savininkų), tačiau tai nesusiję su kaupiamosiomis lėšomis.

Rašte taip pat nurodytos konstatuotos aplinkybės, jog: 1) nagrinėjant skundą buvo vykdoma priežiūra ir kontrolė pagal skundo turinį; 2) atsakymą į 2026 m. kovo 12 d. el. laišką ir 2026 m. kovo 16 d. raštus Administratoriaus specialistai parengė netinkamai (namo administravimo vadybininkas informavo, kad asmeniškai parašė el. laišką ir išsiuntė el. paštu, oficialaus atsakymo iš Administratoriaus pateikta nebuvo). Iš pateiktos el. laiško kopijos matoma, kad laiškas parengtas nesilaikant raštvedybos taisyklių reikalavimų ir atsakymų pateikimo terminų; 3) kaupiamos lėšos

namo valdytojo buhalterijoje apskaitomos pagal kiekvieno Namų (duomenys neskelbtini) butą; 4) namo valdytojas nenaudoja surinktų kaupiamųjų lėšų atskirų butų (asmeninių) savininkų skolų padengimui, todėl neturi jokių Gyventojos prašomų dokumentų dėl 123 eurų panaudojimo; 5) nustatyta, kad 2021 metais ir 2022 metais kaupiamosios lėšos buvo panaudotos ne pagal paskirtį – namo šilumos punkto valdymui (2021 metais – 105,60 Eur, 2022 metais – 82,50 Eur) ir namo fasado (sienų) valymui, tačiau dėl senaties termino ir mažo reikšmingumo (2021 m. – 105,60 Eur, 2022 m. bendra suma 354,67 Eur) administracinio nusižengimo teisena nebus pradėta; 6) Namų valdytojas nesudaro papildomų sutarčių dėl Namų bendrojo naudojimo objektų administravimo, todėl neturi tokių sutarčių ir atitinkamai negalėjo pateikti; 7) Savivaldybė neturi teisės įpareigoti namo valdytoją teikti papildomą informaciją – „pateikti pilną, išsinesinę, mėnesinę ir detalizuotą 2-osios laiptinės bendrųjų/privalomojo kaupimo lėšų išsklotinę nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d., nurodant kiekvienos operacijos datą, sumą, paskirtį, gavėją, dokumentinį pagrindimą ir likutį po kiekvienos operacijos“, kurios teikimas nenumatytas Administravimo nuostatuose. Vadovaujantis Taisyklių 19 punktu, neplaninis patikrinimas nebus pradėdamas, nes pagal turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas organizuojant ir vykdamas be namo savininkų sprendimo darbus pagal privalomuosius reikalavimus, tačiau remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip nereikšmingas ir neturi reikšmingos įtakos namo savininkų teisėms ir teisėtiems interesams; 8) nagrinėjant skundą iš Administratoriaus buvo pareikalauta pateikti informaciją ir dokumentus 2026 m. balandžio 8 d. raštu, kuris gyventojai buvo pateiktas kartu su Raštu.

Rašte taip pat nurodomi nustatyti pažeidimai: 1) Namų kaupiamosios lėšos 188,10 Eur 2021 m. ir 2022 m. buvo panaudotos ne pagal paskirtį; 2) nesuderintos su namo savininkais privalomųjų darbų ir kanalizacijos remonto darbų sąmatos ir įkainiai; 3) viešai paskelbtoje Administratoriaus veiklos ataskaitoje už 2024 metus yra techninių klaidų; 4) rengiant atsakymus buvo nesilaikoma Lietuvos Vyriausiojo archyvaro 2011 m. liepos 4 d. įsakymu Nr. V-118 patvirtintų Dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklių nuostatų bei Administravimo nuostatų 7.3.1. ir 7.3.2. papunkčiuose nurodytų terminų.

Apibendrinama atsakovė nurodė, kad Savivaldybės administracija pateiks Administratoriui rekomendacijas: 1) grąžinti į Namų kaupiamųjų lėšų sąskaitą 188,10 Eur, panaudotų namo šilumos punkto valdymui; 2) organizuoti Namų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą dėl privalomųjų darbų vykdymo; 3) patikslinti sudarytą su namo savininkais Daugiabučio gyvenamojo namo priežiūros ir paslaugų apmokėjimo bei Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros sutarčių turinį; 4) parengti ir pateikti Gyventojai pažymą apie Gyventojai priskaičiuotas, apmokėtas ir panaudotas per laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 31 d. (už kiekvieną mėnesį) kaupiamąsias lėšas, nurodant kiekvienos operacijos datą, gavėją ir kt. informaciją; 5) patikslinti viešai paskelbtą Administratoriaus veiklos ataskaitą už 2024 metus; 6) rengiant atsakymus, griežtai laikytis Lietuvos Vyriausiojo archyvaro 2011 m. liepos 4 d. įsakymu Nr. V-118 patvirtintų Dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklių nuostatų bei Administravimo nuostatų 7.3.1. ir 7.3.2. papunkčiuose nurodytų terminų. Pažymėta, kad rekomendacijų įgyvendinimui nustatytas dviejų mėnesių terminas.

Pareiškėja, nesutikdama Buto Gyventojai Raštu pateiktu atsakymu, Komisijai paduotu skundu prašo jį panaikinti.

Atsižvelgiant į tai, nagrinėjamoje byloje sprendžiamas ginčas dėl Rašto teisėtumo ir įpareigojimo atlikti pareiškėjos skunde nurodytus veiksmus.

Sprendžiant dėl skundžiamo Rašto teisėtumo, visų pirma, pažymima, jog į atsakovę kreipėsi Buto Gyventojai, kuriai ir buvo adresuotas bei pateiktas šioje byloje skundžiamas Raštas. Vis dėlto, kaip minėta, į bylą pateikti rašytiniai įrodymai – (duomenys neskelbtini) dovanojimo sutartis – patvirtina, kad Butas nuosavybės teise priklauso pareiškėjai. Atsižvelgiant į tai, sprendžiama, jog pareiškėja, nuosavybės teise valdydama Butą, turi aiškiai ir neabejotinai išreikštą materialinį teisinį suinteresuotumą ginčyti Raštą, kuriuo buvo pateiktas atsakymas dėl Namų, kuriame yra pareiškėjai priklausančias Butas, Administratoriaus veiklos. Nagrinėjamo aspektu aktualūs Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pateikti išaiškinimai, t. y. jog administracinių teismų praktikoje asmens suinteresuotumas suvokiamas kaip subjekto materialinis

teisinis suinteresuotumas, t. y. asmuo turi turėti aiškiai identifikuojamą siekį apginti materialinės teisės normų saugomą teisę ar interesą (pvz., *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. birželio 13 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A⁴⁹²-922/2013*). Teisme gali būti ginama tik objektyviai egzistuojanti subjektinė teisė, įgyta teisės akto pagrindu, o ne tariama teisė, pagrįsta vien asmens subjektyviu suvokimu (*Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. balandžio 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-364/2014*).

Vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo pateiktais išaiškinimais, sprendžiama, kad byloje skundžiamas Raštas turi įtakos pareiškėjos teisėms bei teisėtiems interesams, susijusiems su Namu Administratoriaus veikla.

Ginčo teisinių santykių analizei aktualų teisinį reglamentavimą įtvirtina Civilinio kodekso, Vietos savivaldos įstatymo, Viešojo administravimo įstatymo, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 (toliau – Nuostatai) bei Taisyklių nuostatos.

Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės.

Pagal Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 dalį, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius. To paties straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriai administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus (8 dalis).

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą administruojant daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektus, reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (toliau – Nuostatai). Nuostatų 3 punkte nustatyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Nuostatų 4 punkto 1–9 papunkčiuose detalizuojamos administratoriaus funkcijos, kurias administratorius atlieka vykdydamas pagrindinį uždavinį. Nuostatų 21 punkte nustatyta, kad administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybė.

Pažymėtina, kad savivaldybių priežiūros ir kontrolės pagal Vyriausybės įgalios institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles funkcija, susijusi su 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, taip pat reglamentuojama ir Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte.

Nagrinėjamo ginčo aspektu aktualu tai, jog Savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 20 d. įsakymu Nr. IV-E-282 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ UAB (duomenys neskelbtini) 5 metams (nuo 2022 m. liepos 1 d. iki 2027 m. birželio 30 d.) paskirta Visagino savivaldybėje esančio Namu bendrojo naudojimo objektų administratoriumi.

Vadovaujantis aptartomis teisės aktų nuostatomis, daroma išvada, kad Savivaldybės administracijai yra suteikti įgaliojimai atlikti Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal teisės aktais įtvirtintą specialią tvarką ir procedūras, kurios nustatytos Vyriausybės įgalios institucijos patvirtintose pavyzdinėse taisyklėse. Pažymėtina, jog Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrolė turi būti vykdoma atsakovei teisės aktais suteiktos kompetencijos ribose, laikantis nustatytų procedūrų. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. birželio 25 d. nutarimo

Nr. 605 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą“ pagrindu, įgyvendinant Vietos savivaldos įstatyme nustatytas funkcijas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D1-612 buvo patvirtintos Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinės taisyklės, pagal kurias rekomenduota savivaldybių taryboms patvirtinti bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisyklės. Visagino savivaldybės tarybos 2015 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-3 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 taisyklės (toliau – Taisyklės). Taisyklių 2 punkte nurodyta, kad priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriami ne mažiau kaip du valstybės tarnautojai (toliau – kontrolierius). Kontrolės taisyklių antrame ir trečiame skyriuje reglamentuoti planiniai ir neplaniniai CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – valdytojai) veiklos patikrinimai. Nagrinėjamu atveju aktualios Kontrolės taisyklių nuostatos, reglamentuojančios neplaninį patikrinimą. Kontrolės taisyklių 15 punkte nustatyta, 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. Pagal Kontrolės taisyklių 16 punktą, neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Visagino savivaldybės vykdomajai institucijai (toliau – Vykdomoji institucija) gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams 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 Vykdomosios institucijos ar jos įgalioto asmens motyvuotu sprendimu. Pagal Kontrolės taisyklių 17 punktą, Vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį. Kai priimtas sprendimas pradėti neplaninį patikrinimą, visais atvejais Vykdomosios institucijos rašte turi būti nurodyta valdytojo neplaninio patikrinimo pagrindas ir patikrinimo apimtis, neplaninį patikrinimą atliekantis kontrolierius, sprendimo pradėti neplaninį patikrinimą apskundimo tvarka, terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų, valdytojui pateikti informaciją ir duomenis, juos pagrindžiančius dokumentus ir paaiškinimus dėl nagrinėjamų veiksmų ar neveikimo ir prašomų dokumentų, kuriuos valdytojas turi pateikti kontrolieriui, sąrašas. 11 Pagal Kontrolės taisyklių 18 punktą, Vykdomoji institucija, vertindama skundą, turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Terminas informacijai, duomenims ir juos pagrindžiantiems dokumentams ir paaiškinimams pateikti negali būti trumpesnis kaip 5 darbo dienos ir ilgesnis kaip 10 darbo dienų nuo tokio prašymo valdytojui įteikimo dienos. Kontrolės taisyklių 19 punkte nustatyta, kad Vykdomoji institucija 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. Pagal Kontrolės taisyklių 21 punktą, neplaninio patikrinimo trukmė – ne ilgiau kaip 3 mėnesiai. Kontrolieriaus motyvuotu prašymu, šis terminas Vykdomosios institucijos sprendimu gali būti pratęstas, bet ne ilgiau kaip 1 mėnesį. Kontrolės taisyklių 24 punkte nurodyta, kad apie atliktą ar nutrauktą neplaninį patikrinimą Vykdomoji institucija ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja skundą pateikusį asmenį, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydama atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas ar nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus. Kontrolės taisyklių 25 punktas numato, kad atlikus neplaninį patikrinimą

taikomi taisyklių 13 ir 14 punktai. Pagal Kontrolės taisyklių 13 punktą planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio forma pateikta taisyklių priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalino, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. Vadovaujantis aptartomis Kontrolės taisyklių nuostatomis, viena iš administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės formų yra neplaniniai patikrinimai. Kontrolės taisyklės numato Administracijos direktoriaus įgaliotų specialistų teisę atlikti neplaninį patikrinimą, gavus patalpų savininko skundą, arba atsisakyti pradėti neplaninį patikrinimą, jeigu pažeidimas yra mažareikšmis arba skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. Neplaninis patikrinimas užbaigiamas patikrinimo akto surašymu. Apie atliktą neplaninį patikrinimą informuojamas skundą pateikęs asmuo, kuriam paaiškinami atlikto patikrinimo rezultatai ir išvados.

Nagrinėjamo ginčo aspektu taip pat aktualus VAI įtvirtintas teisinis reglamentavimas, be kita ko, nustato viešojo administravimo principus, garantuoja asmenų teisę apskusti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą.

VAI 3 straipsnyje reglamentuojami viešojo administravimo principai, kuriais savo veikloje privalo vadovautis viešojo administravimo subjektai. VAI 3 straipsnio 4 punkte nustatyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje, be kita ko, vadovaujami įstatymo viršenybės principu, numatančiu, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus; administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. VAI 3 straipsnio 5 punkte įtvirtintas išsamumo principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį.

Nagrinėjamu atveju Savivaldybės administracijos, išnagrinėjusios Buto gyventojos skundą priimtam Sprendimui taip pat taikomi ir VAI 10 straipsnyje administracinio sprendimo priėmimo ir jo turiniui nustatyti reikalavimai, t. y., be kita ko, administraciniame sprendime turi būti nurodyti administracinio sprendimo priėmimo teisinis ir faktinis pagrindai ir kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės bei administracinio sprendimo motyvai.

Remiantis tuo, kas išdėstyta, nagrinėjamoje byloje sprendžiama, ar atsakovė, būdama Administratorių priežiūrinanti ir kontroliuojanti institucija, vadovaudamasi jos veiklą reglamentuojančiais teisės aktais, tinkamai išnagrinėjo Buto gyventojos 2026 m. kovo 31 skundą bei priėmė teisėtą ir pagrįstą administracinį sprendimą, išdėstytą šioje byloje skundžiamame Rašte.

Minėta, jog Buto gyventoja 2026 m. kovo 31 d. skundu kreipdamasi į Savivaldybės administracijos direktorių juo prašė: 1) priimti ir išnagrinėti šį skundą kaip skundą dėl Visagino savivaldybės vykdomosios institucijos paskirto administratoriaus veiksmų ir neveikimo; 2) vykdyti Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal šio skundo turinį bei įvertinti Namų 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų administravimo, apskaitos, dokumentavimo ir panaudojimo teisėtumą; 3) esant pagrindui, priimti sprendimą atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal skunde nurodytas aplinkybes; 4) įpareigoti Administratorių pateikti pilną, išsinesinę, mėnesinę ir detalizuotą 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų išsklaidinę už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d., nurodant kiekvienos operacijos datą, sumą, paskirtį, gavėją, dokumentinį pagrindą ir likutį po kiekvienos operacijos; 5) įpareigoti Administratorių pateikti pirminį apskaitos dokumentą arba visą dokumentų rinkinį, kuriuo buvo įforminta 123 Eur panaudojimo operacija, įskaitant operacijos datą, teisinį pagrindą, apskaitos įrašą, vidaus sprendimą ar įsakymą, atsakingą darbuotoją ar padalinį ir paaiškinimą, kodėl bendrosios lėšos buvo panaudotos ne pagal tiesioginę jų paskirtį; 6) įpareigoti Administratorių pateikti namo valdymo / administravimo sutartį, visus jos priedus ir pakeitimus; 7) įpareigoti Administratorių pateikti visus 2-osios laiptinės ir, jeigu taikytina, viso namo savininkų susirinkimų protokolus, sprendimus,

administratoriaus įsakymus ar kitus dokumentus, kuriais buvo remiamasi naudojant arba leidžiant naudoti kaupimo lėšas skolų dengimui; 8) įvertinti, ar Administratoriaus atsakymas į Buto gyventojos 2026 m. kovo 12 d. ir 2026 m. kovo 16 d. kreipimuisi buvo pilnas, tinkamas ir atitiko gero administravimo, skaidrumo ir savininkų informavimo principus; 9) pateikti motyvuotą rašytinį atsakymą, aiškiai nurodant: ar buvo atlikti priežiūros ir kontrolės veiksmai; ar buvo priimtas sprendimas dėl neplaninio patikrinimo; kokie dokumentai buvo pareikalauti iš Administratoriaus; ar buvo nustatyti pažeidimai arba informacijos teikimo trūkumai; kokių veiksmų savivaldybė imsis ir per kokį terminą Administratorius turės pašalinti nustatytus trūkumus, jei tokie bus nustatyti.

Antruoju skundo prašymu Buto gyventoja prašė vykdyti Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal skundo turinį bei įvertinti Namų 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų administravimo, apskaitos, dokumentavimo ir panaudojimo teisėtumą.

Nustatyta, kad atsakovė Buto gyventojos skundo pagrindu 2026 m. balandžio 8 d. raštu kreipėsi į Administratorių bei prašė pateikti informaciją, paaiškinimus ir juos pagrindžiančius dokumentus klausimais: 1. Ar namo Administratorius, skelbia interneto svetainėje: 1.1. namo savininkų susirinkimų arba balsavimo raštu protokolus; 1.2. informaciją apie namo butų ir kitų patalpų savininkų priimtus sprendimus; 1.3. informaciją apie dokumentus, kurių pagrindu naudojamos kaupiamosios lėšos; 1.4. informaciją apie planuojamus darbus, jų pirkimus, pirkimo dokumentus ir rezultatus; 1.5. informaciją apie planuojamų darbų teisinį pagrindą, mastą, kainą, lėšų šaltinius, atlikimo terminus, darbų rangovą. 2. Ar yra parengta kaupiamųjų lėšų panaudojimo tvarka? Jeigu yra – pateikti ją, jeigu nėra – pateikti paaiškinimą, kaip bendrovės specialistai naudoja namo savininkų sukauptas lėšas. 3. Nurodyti, kas bendrovėje atsakingas už: - kaupiamųjų lėšų panaudojimo teisėtumą; - kaupiamųjų lėšų apskaitą; - ataskaitų apie kaupiamąsias lėšas rengimą ir paskelbimą. 4. Pateikti kaupiamųjų lėšų surinkimo ir panaudojimo suvestines už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d. 5. Pateikti detalizuotą kaupiamųjų lėšų už 4 punkte nurodytą laikotarpį panaudojimo informaciją, nurodant kokie darbai ir kieno sprendimu buvo vykdomi, nurodant darbų vykdytoją, kainą, darbų mastą, darbų atlikimo ir apmokėjimo datas. 6. Pateikti informaciją apie Namų antros laiptinės skolininkus ir paaiškinimą apie galimą neteisėtą lėšų (123 Eur) naudojimą dengiant skolas. 7. Pateikti visų turimų sutarčių su Buto savininkais kopijas. 8. Pateikti visų Buto savininkų prašymų ir atsakymų kopijas už paskutinius metus.

Iš skundžiamo Rašto turinio duomenų matoma, kad Buto gyventoja buvo informuota apie Administratoriaus 2026 m. balandžio 24 d. raštu pateiktą informaciją, jog už kaupiamųjų lėšų apskaitą atsako buhalterė (duomenys neskelbtini), kuri parengė buhalterinę pažymą Nr. 88-8(8.17 E), kurios pagrindu Savivaldybės administracijos Vietinio ūkio valdymo ir statybos skyriaus vyriausiasis specialistas - priežiūros ir kontrolės vykdytojas, parengė suvestinę lentelę, iš kurios matoma, kad per laikotarpį nuo 2021 m. iki 2026 m. kovo 31 d. iš kaupiamųjų lėšų sąskaitos buvo apmokėti darbai: šilumos punktų valdymas, II laiptinės įėjimo durų montavimas, buitinės kanalizacijos remontas, privalomieji darbai, III laiptinės langų keitimas, sienų remontas, lietaus kanalizacijos remontas, siurblio keitimas, nurodant konkrečias sumas (Eur) laikotarpiu nuo 2021 m. iki 2026 m. Rašte padaryta išvada, jog remiantis lentelėje pateikta informacija, iš kaupiamųjų lėšų jokių skolų dengiama nebuvo.

Trečiuoju skunde suformuluotu prašymu buvo prašoma, esant pagrindui esant pagrindui, priimti sprendimą atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal skunde nurodytas aplinkybes bei susijusiu devintuoju skundo prašymu pateikti motyvuotą rašytinį atsakymą, aiškiai nurodant: ar buvo atlikti priežiūros ir kontrolės veiksmai; ar buvo priimtas sprendimas dėl neplaninio patikrinimo; kokie dokumentai buvo pareikalauti iš Administratoriaus; ar buvo nustatyti pažeidimai arba informacijos teikimo trūkumai; kokių veiksmų savivaldybė imsis ir per kokį terminą Administratorius turės pašalinti nustatytus trūkumus, jei tokie bus nustatyti.

Skundžiamo Rašto duomenys tvirtina, kad atsakovė, išnagrinėjusi Buto gyventojos skundą, padarė išvadą, jog, vadovaujantis Taisyklių 19 punktą, neplaninis patikrinimas nebus pradedamas, nurodant, kad pagal turimą informaciją ir duomenis yra aišku, jog galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas organizuojant ir vykdant be namo savininkų sprendimo darbus pagal privalomuosius reikalavimus, tačiau remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip nereikšmingas ir neturi reikšmingos įtakos namo savininkų teisėms ir teisėtiems interesams.

Šiuo aspektu aktuali Taisyklių 19 punkto nuostata, nustatanti, kad Vykdomoji institucija 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.

Ivertinus Taisyklių, reglamentuojančių Savivaldybės administracijos vykdomos patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų valdytojų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką, turinį, matoma, kad jose nėra atskleista mažareikšmio teisės aktų reikalavimų nesilaikymo ir (arba) netinkamo pareigų vykdymo sąvoka. Pagal Taisyklių 19 punkto nuostatą, Vykdomajai institucijai yra suteikta diskrecijos teisė priimti sprendimą dėl neplaninio patikrinimo nepradėjimo, tai taip pat savaime reiškia, jog ikiteismine tvarka administracinį ginčą nagrinėjanti institucija neturi teisinio pagrindo įpareigoti viešojo administravimo subjektą pradėti neplaninį patikrinimą, nes tokiu būdu būtų pažeistas valdžių padalijimo principas. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje išaiškinta, kad administracinis teismas paprastai negali perimti viešojo administravimo institucijos funkcijų ir, savarankiškai atlikęs administracinę procedūrą, priimti sprendimą, priskirtiną viešojo administravimo institucijos kompetencijai, pagal teismo sprendimo priėmimo metu egzistuojančią situaciją, nes tai galėtų pažeisti konstitucinį valdžių padalijimo principą (*pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. kovo 1 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁷⁵⁶-1606/2012*).

Ketvirtuoju skundo prašymu Savivaldybės administracijos buvo prašoma įpareigoti Administratorių pateikti pilną, išsinesinę, mėnesinę ir detalizuotą 2-osios laiptinės bendrųjų / privalomojo kaupimo lėšų išskaitinę už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d., nurodant kiekvienos operacijos datą, sumą, paskirtį, gavėją, dokumentinį pagrindą ir likutį po kiekvienos operacijos bei, atitinkamai, skundo septintuoju prašymu buvo prašoma pateikti Namo savininkų susirinkimų protokolus, sprendimus, administratoriaus įsakymus ar kitus dokumentus, kuriais buvo remiamasi naudojant arba leidžiant naudoti kaupimo lėšas skolų dengimui.

Minėta, kad atsakovė, vadovaudamasi Taisyklių 18 punktu, 2026 m. balandžio 8 d. raštu kreipdamasi į Administratorių, be kitų duomenų Administratoriaus taip pat prašė pateikti informaciją, ar yra kaupiamųjų lėšų panaudojimo tvarka, o jai esant parengtai, tokią tvarką pateikti; jeigu nėra – pateikti paaiškinimą, kaip bendrovės specialistai naudoja namo savininkų sukauptas lėšas; taip pat pateikti kaupiamųjų lėšų surinkimo ir panaudojimo suvestines už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d. bei detalizuotą kaupiamųjų lėšų nurodytą laikotarpį panaudojimo informaciją, nurodant kokie darbai ir kieno sprendimu buvo vykdomi, nurodant darbų vykdytoją, kainą, darbų mastą, darbų atlikimo ir apmokėjimo datas.

Byloje surinkti rašytiniai duomenys tvirtina, kad Administratorius 2026 m. balandžio 24 d. raštu Savivaldybės administracijai pateikė prašomą informaciją, nurodant, kad apie planuojamą kaupiamųjų lėšų panaudojimą gyventojai balsuoja raštu, kai tvirtinamas gyvenamo namo remonto ilgalaikis planas ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planas; informaciją apie planuojamus darbus, jų pirkimus, atlikimo terminus ir darbų rangovą skelbimų lentose ir per susirinkimus, sprendimus apiforminant protokolais. Administratorius minėtuojau raštu taip pat informavo, kad kaupiamųjų lėšų panaudojimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 360: „Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukaupytų lėšų apsaugos tvarkos aprašas“; namo gyventojai balsavimo būdu gali spręsti kur panaudoti sukauptas lėšas.

Skundžiamame Rašte, atsižvelgiant į Buto gyventojos skunde suformuluotą ketvirtąjį prašymą, buvo nurodyta, kad Butui per laikotarpį nuo 2021 m. iki 2026 m. kovo 31 d. buvo priskaičiuota kaupiamųjų lėšų 252,15 Eur, apmokėta 246,42 Eur, panaudota remonto darbams (remonto darbai išvardinti aukščiau išdėstytoje lentelėje) 228,85 Eur; kaupiamųjų lėšų likutis sudaro

23,30 Eur. Pažymėta, kad informacija apie kiekvieno II laiptinės savininko sukauptas lėšas Buto gyventojai negalėjo būti pateikta, nes dėl duomenų apsaugos užtikrinimo tai gali būti atlikta tik butų savininkų sutikimu bei suteikta papildoma informacija, jog vienas iš II laiptinės savininkų turėjo skolą, tačiau butą pardavė ir skola perėjo naujam buto savininkui, kuris ir dengia buvusio savininko skolą. Siekiant užtikrinti kaupiamųjų lėšų apsaugą ir tinkamai jas apskaityti, niekada iš Namo sukauptų kaupiamųjų lėšų nebuvo dengiamos individualios (atskirų butų savininkų) skolos.

Šiuo aspektu vertinama, kad atsakovė tinkamai išnagrinėjo Buto gyventojos skunde suformuluotą prašymą, kuris iš esmės yra sietinas su Administratoriaus įpareigojimu pateikti kaupiamųjų lėšų surinkimo ir panaudojimo suvestines už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d. Pažymėtina ir tai, jog Savivaldybės administracijai kartu su Administratoriaus 2026 m. balandžio 24 d. raštu pateikti rašytiniai įrodymai, susiję su detalizuotu kaupiamųjų lėšų panaudojimu už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d. buvo pateikti susipažinti šį administracinį ginčą inicijavusiai pareiškėjai. Atsižvelgiant į tai, sprendžiama, kad pareiškėjai yra žinomi Administratoriaus turimi duomenys, susiję su kaupiamųjų lėšų surinkimu ir panaudojimu už laikotarpį nuo 2021 m. kovo 16 d. iki 2026 m. kovo 16 d.

Su skundo ketvirtuoju prašymu susijusio septintojo prašymo aspektu, atsakovė Rašte, vadovaudamasi Nuostatais, paaiškino, kad Nuostatų 7.3. papunktyje nustatyta, jog Administratorius privalo patalpų savininkams paprašius pateikti Nuostatų 14.2.4, 14.2.6 papunkčiuose nurodytų dokumentų kopijas, paaiškinimus apie apskaičiuotus 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. Nuostatų 14.2.4 ir 14.2.6 papunkčiuose nurodyta, kad Administratorius teikia namo savininkams bendrojo naudojimo objektų aprašą, ilgalaikį planą, metinius planus, savininkų sprendimų protokolus, apžiūros aktus, metines veiklos ataskaitas bei pirkimų dokumentus. Pabrėžė, kad namo valdytojo interneto svetainėje adresu (duomenys neskelbtini) viešai paskelbta informacija ir dokumentai – Namo bendrojo naudojimo objektų aprašas, ilgalaikiai ir metiniai planai, Administratoriaus ataskaitos, įskaitant kaupiamąsias lėšas.

Atsakovės Rašte išdėstyto atsakymo į pastarąjį Buto gyventojos septintąjį prašymą aspektu, pareiškėja Komisijai paduotame skunde nenurodė tokios informacijos, jog Administratoriaus interneto svetainėje adresu (duomenys neskelbtini) tokia informacija ir dokumentai, kaip Namo bendrojo naudojimo objektų aprašas, ilgalaikiai ir metiniai planai, Administratoriaus ataskaitos, įskaitant kaupiamąsias lėšas nėra pateikta.

Penktuoju skundo reikalavimu atsakovės buvo prašoma įpareigoti Administratorių pateikti pirminį apskaitos dokumentą arba visą dokumentų rinkinį, kuriuo buvo įforminta 123 Eur panaudojimo operacija, įskaitant operacijos datą, teisinį pagrindą, apskaitos įrašą, vidaus sprendimą ar įsakymą, atsakingą darbuotoją ar padalinį ir paaiškinimą, kodėl bendrosios lėšos buvo panaudotos ne pagal tiesioginę jų paskirtį.

Šiuo aspektu skundžiamame Rašte konstatuota, kad namo valdytojas nenaudoja surinktų kaupiamųjų lėšų atskirų butų (asmeninių) savininkų skolų padengimui, todėl neturi jokių Buto gyventojos prašomų dokumentų dėl 123 Eur panaudojimo. Kaip matyti iš Buto gyventojos 2026 m. kovo 31 d. skundo turinio duomenų, Buto gyventoja, kreipdamasi į Savivaldybės administraciją, nenurodė jokios objektyvios bei detalizuotos informacijos, susijusios su, jos teigimu, 123 Eur panaudojimo operacija, t. y. kokiais konkrečiais duomenimis vadovaudamasi, įskaitant, ir vadovaudamasi konkrečiais rašytiniais įrodymais, kurių Buto gyventoja Savivaldybės administracijai paduotame skunde neįvardino, ji teigė, jog tokia suma buvo panaudota.

Šiuo atveju vertintina, kad Buto gyventojai pateikus tik bendro pobūdžio informaciją apie 123 Eur sumos panaudojimą jokiais požymiais nedetalizuotai operacijai atlikti, nėra pagrindo išvada, jog atsakovė galėjo pateikti kitokio turinio atsakymą. Vertintina, jog skundu besikreipusiai Buto savininkei nenurodžius jokių su minėtąja suma susijusių duomenų, atsakovė neturėjo pakankamų pagrindų identifikuoti su šia suma susijusių panaudojimo aplinkybių. Atsakovė atsiliepime nurodė, jog nustatė, kad nėra jokio dokumento, nėra jokio buhalterinio įrašo, nėra jokio mokėjimo, nėra jokio koregavimo, nėra jokio banko išrašo.

Skunde suformuluotais šeštauju prašymu Buto gyventojas prašė įpareigoti Administratorių pateikti namo valdymo / administravimo sutartį. Šiuo aspektu atsakovė Rašte nurodė Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4, 5 ir 8 dalies nuostatas bei, remdamasi jomis, padarė išvadą, kad Buto gyventojos prašymas pateikti namo valdymo / administravimo sutartį negali būti įvykdytas, nes namo bendrojo naudojimo objektų administravimo sutartis nesudaroma ir jos nėra. Pareiškėja Komisijai paduotame skunde nenurodė, jokių teisės aktų nuostatų, kurios įpareigotų tokią sutartį, t. y. namo valdymo / administravimo sutartį su administruojamo namo gyventojais sudaryti. Vadovaujantis Nuostatų 4.5 punktu bei jį detalizuojančiu 4.5.1 papunkčiu, Administratoriui priskirtina funkcija pirkti namo techninės priežiūros, kitas su administruojamu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus bei šiais pagrindais sudaryti sutartis. Buto gyventojos skunde nurodytų sutarčių Nuostatai bendrojo naudojimo objektų administratorių neįpareigoja atlikti.

Sprendžiant dėl nagrinėjamoje byloje pareiškėjos skundžiamo Rašto teisėtumo, vertinama, kad juo išsamiai ir detalai pareiškėjai buvo pateiktas atsakymas į kiekvieną Buto gyventojos skunde suformuluotą klausimą, Rašte aiškiai ir konkrečiai įvardintos konkrečių teisės aktų nuostatos, pateikiamas konkretus nustatytų faktinių aplinkybių vertinimas, vadovaujantis teisiniu reglamentavimu.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje yra išaiškinta, kad kiekvienu konkrečiu atveju, vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą VAI 10 straipsnio taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai bei kokios konkrečios materialiosios teisės normos asmeniui gali sudaryti atitinkamas prielaidas bei sąlygas, kad būtų sukurtos, panaikintos ar pakeistos asmens subjektinės teisės tam tikruose teisiniuose santykiuose. VAI 10 straipsnio 5 dalimi iš esmės yra siekiama užtikrinti, kad asmeniui, dėl kurio yra priimtas individualus administracinis aktas, būtų žinomi šio akto priėmimo teisinis bei faktinis pagrindai, taip pat motyvai, todėl kai nėra pagrindo individualų administracinį aktą pripažinti visiškai nemotyvuotu, kiekvienu konkrečiu atveju, sprendamas dėl tokio akto atitikties pastarosios įstatymo nuostatos reikalavimams, teismas privalo *ad hoc* (esant konkrečiai situacijai) įvertinti, ar nustatyti turinio (teisinio ir faktinio pagrindimo, motyvacijos) trūkumai yra esminiai, sukliudę šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti jų teisių, pareigų bei teisėtų interesų pasikeitimą, šio pasikeitimo pagrindus ir apimtį, tinkamai įgyvendinti šiuo aktu suteiktas teises ar (ir) įvykdyti nustatytas pareigas bei įstatymų nustatyta tvarka efektyviai realizuoti teisę į (galbūt) pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą. Šis vertinimas turi būti atliekamas individualaus administracinio akto adresato požiūriu, t. y. būtent to, kuris turi teisę žinoti ir suprasti, dėl kokios priežasties ir kuo remiantis priimtas konkretus sprendimas, be kita ko, atsižvelgiant ir į pastarajam asmeniui žinomas aplinkybes, lėmusias minėtą sprendimą (žr., pvz., *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2017 m. rugsėjo 14 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-709-415/2017; 2021 m. rugsėjo 1 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-2457-575/2021; 2024 m. sausio 24 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-478-1047/2024*).

Vien tai, jog pareiškėjos netenkina Raštu Buto gyventojai, o ne pareiškėjai adresuotas atsakymas, nesudaro pagrindo šioje byloje skundžiamą Raštą pripažinti neteisėtu bei nepaneigia ir neapriboja pačios pareiškėjos, kaip Buto savininkės, teisės kreiptis į Savivaldybės administraciją prašant pateikti atsakymus į jai rūpimus klausimus, tokius klausimus suformuluojant aiškiai ir konkrečiai.

Vadovaujantis nagrinėjant pagal pareiškėjos skundą inicijuotą administracinį ginčą nustatytomis faktinėmis aplinkybėmis, šio ginčo teisinei analizei taikytinų teisės aktų nuostatomis, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pateiktais išaiškinimais, Komisija priima sprendimą atmesti pareiškėjos skundą visa apimtimi.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 14 straipsnio 4 dalimi, 19 straipsniu, 20 straipsnio 1 dalies 1 punktu bei 22 straipsniu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos (duomenys neskelbtini) 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 pirmininkė

Vesta Šliogerytė

Komisijos narės

Asta Povilonienė

Karine Zavgorodnaja