



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2026 m. liepos 13 d.
(byla Nr. AG1-235/11-2026)
Kaunas

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

Sekretoriaujant J. D.,

dalyvaujant pareiškėjo R. S. atstovei advokatei L.P.-L.,

atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos atstovei M. K.,

viešame Komisijos 2026 m. liepos 9 d. posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu būdu išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo R. S.skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2026 m. gegužės 6 d. sprendimo Nr. *(duomenys neskelbtini)* panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus. Trečiasis suinteresuotas asmuo byloje – UAB Kauno butų ūkis.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėjas R. S., atstovaujamas advokatės L. P.-L., kreipėsi į Komisiją su skundu, kuriuo prašo:

1. Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2026 m. gegužės 6 d. sprendimą Nr. (duomenys neskelbtini).

2. Įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administraciją iš naujo nagrinėti pareiškėjo R. S. 2026 m. balandžio 7 d. skundą.

Pareiškėjas nurodo, kad yra buto, esančio adresu *(duomenys neskelbtini)*, savininkas. Daugiabučio gyvenamojo namo *(duomenys neskelbtini)*, bendrojo naudojimo objektų administratoriumi paskirta UAB Kauno butų ūkis (toliau – Administratorius). Pareiškėjas teigia ilgą laiką patiriantis triukšmą, sklindantį iš viršuje esančio buto *(duomenys neskelbtini)*. Pareiškėjo vertinimu, triukšmo priežastis gali būti susijusi su kaimyniniame bute anksčiau atliktu remontu, kurio metu galėjo būti pašalintas ar pažeistas garso izoliacijos sluoksnis, dėl ko pareiškėjas susiduria su triukšmo problema.

Nurodo, kad savo iniciatyva 2025 m. spalio 13 d. daugiabutyje adresu, *(duomenys neskelbtini)*, atliko pastatų akustinio triukšmo parametrų tyrimą (toliau – Tyrimas). UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ akustinio tyrimo protokole Nr. *(duomenys neskelbtini)* nustatytas 61 dB rodiklis. Pareiškėjo teigimu, pagal žemiausią E garso klasę leistina riba yra iki 60 dB, todėl nustatytas 61 dB rodiklis patvirtina, kad perdanga neatitinka Statybos techninio reglamento STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ (toliau – STR 2.01.07:2003), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. 387 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“

patvirtinimo“, nustatytų garso klasių reikalavimų. Teigia, kad ši situacija kelia tiesioginę žalą pareiškėjo ir pareiškėjo šeimos sveikatai. Pareiškėjo vertinimu, toks rezultatas įrodo konstrukcijos defektą arba bent jau sudarė pakankamą pagrindą administratoriui kilti abejonėms dėl bendrojo naudojimo konstrukcijų būklės ir inicijuoti specializuotą apžiūrą.

Pareiškėjas nurodo, kad kreipėsi į Administratorių teikdamas šiuos skundus: 2026 m. sausio 6 d. pareiškėjas pateikė skundą, į kurį 2026 m. sausio 7 d. Administratorius pateikė atsakymą; pareiškėjas pakartotinai kreipėsi į Administratorių 2026 m. vasario 13 d. pateikdamas dar vieną skundą į kurį 2026 m. vasario 20 d. buvo gautas Administratoriaus atsakymas; 2026 m. kovo 18 d. pareiškėjas pateikė Administratoriui pakartotinę pretenziją į kurią atsakymas buvo gautas 2026 m. kovo 28 d. (toliau bendrai vadinami – Skundai). Teikdamas Skundus pareiškėjas nurodė, kad jam yra žinoma, kad viršutinio kaimyninio buto grindys buvo „įžemintos“ eliminuojant garso izoliaciją. Taip pat, Administratoriui buvo pateiktas Tyrimas, kuris patvirtino tai, kad triukšmas viršija nustatytas leistinas normas. Teikiamais Skundais pareiškėjas Administratoriaus prašė: atlikti specializuotą bendrųjų konstrukcijų apžiūrą; įvertinti, ar perdanga ir garso izoliacija atitinka statinio projektą ir teisės aktų reikalavimus; surašyti statinio apžiūros aktą Pastatų duomenų banko informacinėje sistemoje bei elektroniniame techninės priežiūros žurnale; raštu supažindinti pareiškėją su apžiūros akto rezultatais; įpareigoti kaimyną pašalinti nustatytus bendrųjų konstrukcijų defektus per protingą terminą. Pareiškėjas teigia, kad Administratorius į pareiškėjo ir jo atstovės kreipimusis reagavo formaliai, nepagrįstai atsisakė organizuoti specializuotą buto (*duomenys neskelbtini*), ir bendrųjų konstrukcijų, t. y. perdangos, apžiūrą, neįvertino galimo garso izoliacijos pašalinimo ar pažeidimo, nepateikė pakankamai motyvuotų atsakymų ir nesiėmė veiksmų pareiškėjo nurodytai problemai išspręsti.

Pareiškėjas nurodo, kad kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administraciją (toliau – Savivaldybės administracija) su 2026 m. balandžio 7 d. skundu „Dėl daugiabučio namo administratoriaus UAB Kauno butų ūkis neveikimo ir neplaninio patikrinimo būtinumo“ (toliau – 2026 m. balandžio 7 d. skundas). Informavo Savivaldybės administraciją apie neteisėtą Administratoriaus neveikimą ir prašė: 1) nedelsiant atlikti neplaninį daugiabučio namo Administratoriaus veiklos patikrinimą; 2) įvertinti Administratoriaus pareigų vykdymo tinkamumą, surašant patikrinimo aktą; 3) nustatčius pažeidimus Administratoriaus veiksmuose, įpareigoti Administratorių nedelsiant atlikti specializuotą buto, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*), ir bendrųjų konstrukcijų (perdangos) apžiūrą, siekiant nustatyti garso izoliacijos būklę ir jos atitiktį STR 2.01.07:2003 ir STR 1.07.03:2017 reikalavimams; 4) pareikalauti iš Administratoriaus pateikti išsamią ir motyvuotą ataskaitą apie atliktus veiksmus ir priimtus sprendimus, atsižvelgiant į visus pareiškėjo pateiktus argumentus ir įrodymus, o ne apsiriboti formaliu atsakymu; 5) taikyti teisės aktuose numatytas poveikio priemones Administratoriui, jei bus nustatytas pareigų nevykdymas ar netinkamas vykdymas; 6) pateikti daugiabučio namo, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*), statinio projekcinės dokumentacijos kopiją.

Savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrius 2026 m. gegužės 6 d. pareiškėjui pateikė atsakymą Nr. (*duomenys neskelbtini*) (toliau – Sprendimas), kuriuo nusprendė neplaninio daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo nepradėti. Sprendime nurodyta, kad (*duomenys neskelbtini*) seniūnija, įvertinusi pateiktą informaciją ir turimus duomenis, informavo, jog nėra pakankamo pagrindo konstatuoti, kad UAB Kauno butų ūkis netinkamai vykdė daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pareigas ar kad jam kilo pareiga organizuoti specializuotą bendrųjų konstrukcijų apžiūrą. Taip pat nurodyta, kad pareiškėjo pateiktas akustinio tyrimo rezultatas, kuriame fiksuotas 61 dB rodiklis, savaime nepatvirtina bendrųjų konstrukcijų pažeidimo ar statinio defekto, o akustiniai matavimai atspindi garso sklaidimo savybes, tačiau neleidžia daryti vienareikšmės išvados, kad buvo pakeistos ar pažeistos perdangos konstrukcijos ar pašalinta garso izoliacija.

Pareiškėjas su šiuo sprendimu nesutinka. Jo teigimu, Savivaldybė turėjo pradėti neplaninį administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. T-168 patvirtintą Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų 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 17–19 punktus. Bylos nagrinėjimo metu pareiškėjas papildomai akcentavo, kad atsakovė turėjo vykdyti administratoriaus veiklos kontrolę ir pradėti neplaninį patikrinimą pagal Taisyklių 12.4 papunktį, nes administratorius, gavęs pareiškėjo skundus dėl daugiabučio namo konstrukcijų defektų ir neleistinų deformacijų, turėjo pareigą nedelsiant organizuoti specializuotą statinio apžiūrą, įvertinti statinio būklę ir jos rezultatus užfiksuoti statinio apžiūros aktu PDB IS elektroniniame techninės priežiūros žurnale.

Pareiškėjas taip pat nurodo, kad Sprendimas prieštarauja Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 10 straipsnio 5 dalies reikalavimams, yra neteisėtas bei nepagrįstas, kadangi: 1) Sprendimas priimtas pažeidžiant pagrindines procedūras, turėjusias užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą ir Sprendimo pagrįstumą; 2) Egzistuoja faktinis ir teisinis pagrindas Savivaldybės administracijai atlikti neplaninį Administratoriaus patikrinimą teisės aktų nustatyta tvarka; 3) Savivaldybės administracija priimdama ginčijamą Sprendimą netyrė ir nevertino visų kartu su 2026 m. balandžio 7 d. skundu pateiktų įrodymų, kas lėmė neteisingo Sprendimo priėmimą. Teigia, kad dėl šių priežasčių, Savivaldybės Sprendimas yra naikintinas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 91 straipsnio 1 dalies 1 ir 3 punkto pagrindu. Nurodo, kad Savivaldybės administracija iš esmės nesivadovavo jokiais teisės aktais ir savo atsakymą iš esmės grindė vieninteliu šaltiniu – Administratoriaus atsakymais į pareiškėjo jam teiktus Skundus. Teigia, kad Savivaldybės administracija skundžiamame Sprendime tik formaliai nurodė, kad yra 2026 m. balandžio 7 d. skundas nepagrįstas, nors iš esmės neatliko absoliučiai jokio tyrimo (neplaninio patikrinimo), duomenų vertinimo, o savo Sprendimą pagrindė išimtinai vien Administratoriaus atsakymais į pareiškėjo Skundus, kas nėra suderinama su VAI 10 straipsnio 5 dalies reikalavimais.

Pareiškėjo nuomone, Savivaldybės administracija nepagrįstai atsisakė inicijuoti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, nors tam buvo pakankamas faktinis ir teisinis pagrindas. Pareiškėjas cituoja Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. T-168, nuostatas ir nurodo, kad iš skundžiamo Sprendimo nėra aišku, kokiais faktais ir teisiniais argumentais vadovaudamasi Savivaldybės administracija nusprendė neatlikti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, todėl Sprendimas laikytinas nepakankamai motyvuotu. Pažymi, kad 2026 m. balandžio 7 d. skunde buvo keliami klausimai dėl Administratoriaus pareigos teikti informaciją ir motyvuotus paaiškinimus patalpų savininkui, dėl galimai netinkamo reagavimo į pranešimus apie bendrojo naudojimo objektų būklę bei dėl bendrojo naudojimo objektų priežiūros vykdymo. Šios aplinkybės buvo reikšmingos vertinant Administratoriaus veiklą pagal Taisyklių 12.4, 12.6 ir 12.11 punktus. Atitinkamai Savivaldybės administracija neatliko kontrolės funkcijos pagal Taisyklių 12 punktą, nes nevertino, ar Administratorius tinkamai vykdo teisės aktuose nustatytas pareigas.

Atkreipia dėmesį, kad Savivaldybė, užuot pasinaudojusi Taisyklių 18 punkte numatyta teise pareikalauti iš Administratoriaus paaiškinimų, informacijos ir dokumentų bei pati įvertinusi 2026 m. balandžio 7 d. skundo aplinkybes, apsiribojo 2026 m. balandžio 7 d. skundo persiuntimu Administratoriui. Savivaldybės Sprendime nebuvo savarankiškai vertinta, ar Administratoriaus atsisakymas atlikti specializuotą apžiūrą buvo pagrįstas ir teisėtas.

Pareiškėjo vertinimu, remiantis teisiniu reglamentavimu Savivaldybės administracija privalėjo Sprendime aiškiai nurodyti bei įvardinti, dėl kokių priežasčių Administratoriui nebus atliktas neplaninis patikrinimas, tačiau to nepadarė. Teigia, kad Taisyklių 19 punktas aiškiai numato, kad Savivaldybės administracija pagal asmens skundą neplaninio patikrinimo nepradeda tik 2 atvejais: 1) kai pažeidimas yra mažareikšmis ir neturėjęs įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems

interesus; 2) kai aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. Pabrėžia, kad Savivaldybės administracija kaip viešojo administravimo subjektas neturi diskrecijos teisės pasirinkti savo elgesio modelio ir negali neatlikti neplaninio patikrinimo, jeigu nėra teisės akte numatytų pagrindų.

Pareiškėjo nuomone, šiuo atveju nėra ginčo, kad 2026 m. balandžio 7 d. skundas yra susijęs su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. Dėl šios priežasties, Savivaldybės administracija privalėjo išsamiai ir motyvuotai ištirti ir įvertinti, ar 2026 m. balandžio 7 d. skunde nurodyti galimi Administratoriaus pažeidimai yra mažareikšmiai, ar ne. Tuo tarpu Savivaldybės administracija apskritai netyrė ir nevertino Administratoriaus galimai padarytų pažeidimų, o savo Sprendimą motyvavo remiantis paties Administratoriaus pateiktais atsakymais į Skundus tekstu, iš esmės individualiai nevertinant ir neanalizuojant situacijos – tik formaliai perrašant Administratoriaus atsakymus į visus pareiškėjo teiktus Skundus.

Pareiškėjas pažymi, kad pagal STR 2.01.07:2003 reglamento 5.1 papunktį, rekonstruojant ar kapitališkai remontuojant pastatus, kai keičiamos atitvarų konstrukcijos, triukšmo apsaugos kokybė privalo nepablogėti ir atitikti ne žemesnės nei E garso klasės vertes, jei pastato paskirtis nesikeičia. Tai reiškia, kad net jei pastatas buvo statytas pagal senesnius standartus, atliekant esminius remonto darbus būtina užtikrinti dabartinių reglamentų minimalų reikalavimą. Teigia, kad Savivaldybės administracija skundžiamame Sprendime pernelyg siaurai aiškina Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (inžinerinių statinių) formavimo tvarka“ (toliau – STR 1.07.03:2017), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971, 39.2 papunktį. Mano, kad STR 1.07.03:2017 reglamento 39.2 papunktyje nurodytas sąrašas nėra baigtinis, neeilinė apžiūra gali būti atliekama ir dėl kitų reiškinių, pvz. jei yra galimas konstrukcijų pažeidimas ar kitoks neigiamas poveikis statiniui.

Pareiškėjo vertinimu, UAB „(duomenys neskelbtini)“ tyrimo duomenys patvirtina, kad perdanga neatitinka STR 2.01.07:2003 nustatytų garso klasių reikalavimų. Pagal žemiausią E klasę leistina riba – iki 60 dB, tačiau Tyrimo metu nustatyta 61 dB. Pareiškėjo nuomone, nustatytas 61 dB automatiškai įrodo konstrukcijos defektą. 61 dB Tyrimo rezultatas buvo pakankamas pagrindas kilti abejonėms ir Administratoriui inicijuoti specializuotą apžiūrą, Administratoriui to nepadarius, Savivaldybės administracija privalėjo atlikti neeilinį Administratoriaus veiklos patikrinimą.

Teigia, kad Savivaldybės administracijos Sprendimas yra nepagrįstas ir neteisėtas vien jau tuo aspektu, kad Savivaldybės administracija apskritai nesivadovavo Taisyklėmis ir nepateikė absoliučiai jokių motyvų bei paaiškinimų. Taip pat nurodo, kad Administratoriaus veiklą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 patvirtinti Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai (toliau – Nuostatai). Cituoja Nuostatų punktus ir nurodo, kad nagrinėjamu atveju Administratorius atsisakė atlikti specializuotą statinio apžiūrą, teigdamas, kad nėra teisinio pagrindo. Tačiau STR 1.07.03:2017 numato specializuotas apžiūras, esant daugiabučio namo defektams ar deformacijoms, nagrinėjamu atveju, objektyvūs įrodymai aiškiai rodo tokių defektų buvimą. Mano, kad Administratoriaus atsakymai į Skundus yra formalūs, juose nėra įsigilinama į faktines aplinkybes, nenagrinėjami objektyvūs įrodymai. Atsakymuose į Skundus Administratorius formaliai remiasi dokumentais, kurie Pareiškėjui apskritai nebuvo pateikti, kurie iš esmės nepaneigia garso izoliacijos pašalinimo fakto. Administratorius neorganizavo reikiamų apžiūrų, formalizavo situacijos vertinimą ir nepriėmė būtinų sprendimų užtikrinti daugiabučio bendrojo naudojimo objektų saugumą, techninę būklę bei gyventojų apsaugą. Toks elgesys ne tik prieštarauja Nuostatams, bet ir STR 1.07.03:2017, STR 2.01.07:2003 reglamentams, sudaro pagrindą griežtai atsakomybei atsirasti pagal CK 6.266 straipsnį bei ANK 349 straipsnio nuostatas.

Pareiškėjo vertinimu, Administratoriaus neveikimas rodo, jog jis nevykdė teisės aktais ir Nuostatais pavestų pareigų užtikrinti daugiabučio bendrojo naudojimo objektų saugumą, techninę būklę ir gyventojų apsaugą. Administratoriaus neveikimas prieštarauja CK 4.84 straipsniui, CK 4.240 straipsniui, Nuostatams, STR 1.07.03:2017, STR 2.01.07:2003 reglamentams. Nenuoseklus Skundų nagrinėjimas, kategoriškas atsisakymas organizuoti specializuotą apžiūrą, formalus situacijos

vertinimas ir pastangos išvengti atsakomybės sudaro tiesioginę prielaidą laikyti Administratoriaus neveikimą prieštaraujančiu teisiniam reglamentavimui. Teigia, kad atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad Savivaldybė, priimdama skundžiamą Sprendimą, neatliko išsamaus faktinių aplinkybių tyrimo, neįvertino Administratoriaus veiksmų (neveikimo) atitikties taikytinam teisiniam reglamentavimui bei aktualiai teismų praktikai, todėl priimtas Sprendimas yra nepagrįstas, neteisėtas ir naikintinas.

Pareiškėjas teigia, kad Administratorius nevykdė STR 1.07.03:2017 nustatytų statinių techninės priežiūros pareigų. Cituoja STR 1.07.03:2017 nuostatas ir teigia, kad Administratorius privalo užtikrinti, kad daugiabučio bendrojo naudojimo konstrukcijos atitiktų STR 1.07.03:2017 nustatytus techninės priežiūros reikalavimus, būtų saugios gyventojams ir aplinkai. Nurodo, kad vienas pagrindinių STR 1.07.03:2017 statinių techninės priežiūros tikslų – laiku nustatyti konstrukcijų defektus ir užtikrinti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai. Mano, kad Administratorius, gavęs pareiškėjo Skundus dėl daugiabučio namo konstrukcijų defektų ir neleistinų deformacijų, turėjo pareigą nedelsiant organizuoti specializuotą statinio apžiūrą, įvertinti statinio būklę bei jos rezultatus užfiksuoti statinio apžiūros aktu PDB IS elektroniniame techninės priežiūros žurnale. Pažymi, kad Administratoriui neorganizuojant specializuotos apžiūros ir neužregistravus jos rezultatų laikytina, kad Administratorius nevykdė STR 1.07.03:2017 nustatytų statinių techninės priežiūros pareigų, pažeidė statinio saugumo ir gyventojų apsaugos reikalavimus. Nepakankamas šių veiksmų vykdymas laikytinas Administratoriaus pareigų nevykdymu pagal STR 1.07.03:2017, todėl Administratoriui kyla tiesioginė atsakomybė už galimą žalą. Tuo tarpu Savivaldybė, nagrinėdama 2026 m. balandžio 7 d. skundą, netyrė ir nevertino absoliučiai jokių su 2026 m. balandžio 7 d. susijusių aplinkybių, tik formaliai aiškino, kad Administratorius tinkamai vykdė Administratoriaus pareigas, taip pat, kad šiuo atveju nebuvo pakankamo pagrindo Administratoriui organizuoti specializuotos apžiūros, tačiau absoliučiai netikrino, ar Administratorius tinkamai laikėsi STR 1.07.03:2017 reikalavimų ir tinkamai juos įgyvendino.

Pareiškėjo vertinimu, Administratorius neužtikrino STR 2.01.07:2003 reikalavimų įgyvendinimo. Net ir tinkamai informavus Administratorių apie nustatytus perdangos pažeidimus, dėl kurių pareiškėjas patiria nuolatinę triukšmo problemą, Administratorius nesiėmė teisės aktuose numatytų veiksmų: neatliko specializuotos bendrųjų konstrukcijų apžiūros, neįvertino, ar perdangos konstrukcija ir garso izoliacija atitinka statinio projektą bei STR 2.01.07:2003 ir STR 1.07.03:2017 nustatytus reikalavimus, nesurašė privalomo statinio apžiūros akto PDB IS sistemoje, taip nevykdydamas jam pavestų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimo funkcijų, neužtikrindamas tinkamos statinio būklės ir nepašalindamas veiksnių, darančių neigiamą poveikį pareiškėjo gyvenimo kokybei, todėl šiuo atveju Savivaldybės administracija privalėjo atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą ir įvertinti ar Administratorius jam priskirtas pareigas vykdė tinkamai.

Pareiškėjo vertinimu, Savivaldybės administracijos Sprendimas nėra suderinamas su gerojo administravimo principais, neatitinka VAI 10 straipsnio 5 dalyje įtvirtintų individualaus administracinio akto reikalavimų, taip pat prieštarauja kitiems poįstatyminiams teisės aktams, ypač Taisyklių 17 – 19 punktams, kurių pagrindu Savivaldybės administracija privalėjo pradėti neplaninį patikrinimą Administratoriui.

Atsakovė Savivaldybės administracija su pareiškėjo skundu nesutinka ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepime į pareiškėjo skundą nurodo, kad Savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. lapkričio 29 d. įsakymu Nr. A-(duomenys neskeltini) „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskeltini) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ ir Kauno miesto savivaldybės mero 2023 m. rugpjūčio 3 d. potvarkiu Nr. M-(duomenys neskeltini) „Dėl daugiabučio namo (duomenys neskeltini) bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo pratęsimo“ trečiasis suinteresuotas asmuo UAB Kauno butų ūkis paskirtas daugiabučio namo (duomenys neskeltini) bendrojo naudojimo objektų administratoriumi. Pareiškėjas Administratoriui 2026 m. sausio 6 d. ir 2026 m. vasario 13 d. pateikė skundą ir 2026 m. kovo 18 d. pretenziją. Skunduose pareiškėjas Administratoriaus prašė: (1) atlikti neeilinį bendrųjų konstrukcijų patikrinimą; (2) įvertinti, ar perdanga ir garso izoliacija atitinka statinio projektą ir teisės aktų reikalavimus; (3) surašyti statinio apžiūros aktą Pastatų duomenų banko informacinėje sistemoje bei elektroniniame techninės

priežiūros žurnale; (4) raštu supažindinti pareiškėją su apžiūros akto rezultatais; (5) įpareigoti kaimyną pašalinti nustatytus bendrųjų konstrukcijų defektus per protingą terminą. Į minėtus pareiškėjo skundus ir pretenziją Administratorius pateikė atsakymus 2026 m. sausio 7 d., 2026 m. vasario 20 d., 2026 m. kovo 28 d., kuriais iš esmės nurodė, kad objektyvių duomenų apie perdangos ardymą, laikančiųjų konstrukcijų silpninimą ar kitokių bendrųjų konstrukcijų pažeidimą nenustatyta, todėl reikalavimai atlikti neeilinę apžiūrą, įpareigoti buto savininką ar taikyti kitus poveikio veiksmus yra nepagrįsti. Pareiškėjas 2026 m. balandžio 7 d. pateikė Savivaldybės administracijai skundą „Dėl daugiabučio namo administratoriaus UAB Kauno butų ūkis neveikimo ir neplaninio patikrinimo būtinumo“, kuriame nurodė, kad nuolat susiduria su triukšmu, sklindančiu iš kaimyninio buto, adresu (*duomenys neskkelbtini*), kad kaimyniniame bute, adresu (*duomenys neskkelbtini*), anksčiau gyvenęs asmuo atliko remontą, kurio metu buvo „įžemintos“ gyvenamųjų patalpų grindys, atitinkamai buvo pašalinta ir daugiabučio namo garso izoliacija, kad Administratorius buvo ne kartą informuotas apie šią problemą. Minėtu 2026 m. balandžio 7 d. skundu pareiškėjas Savivaldybės administracijos prašė atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, įvertinti jo pareigų vykdymą, nustačius pažeidimus įpareigoti atlikti buto ir bendrųjų konstrukcijų apžiūrą dėl garso izoliacijos atitikties teisės aktų reikalavimams, pateikti motyvuotą ataskaitą apie atliktus veiksmus, taikyti teisės aktuose numatytas poveikio priemones bei pateikti daugiabučio namo projektinės dokumentacijos kopiją. Išnagrinėjusi pareiškėjo skundą, Savivaldybės administracija skundžiamame Sprendime nurodė, kad pagal (*duomenys neskkelbtini*) seniūnijos pateiktą informaciją nėra pakankamo pagrindo konstatuoti, jog Administratorius netinkamai vykdė savo pareigas ar kad jam kilo pareiga organizuoti specializuotą bendrųjų konstrukcijų apžiūrą. Buvo pažymėta, kad pareiškėjo pateikti akustinio tyrimo duomenys savaime nepatvirtina bendrųjų konstrukcijų pažeidimų, o Administratoriui nebuvo pateikta objektyvių duomenų apie perdangos ar kitų bendrojo naudojimo konstrukcijų pažeidimą, neteisėtus statybos darbus ar laikančiųjų konstrukcijų silpninimą. Skundžiamame Sprendime taip pat nurodyta, kad specializuotos apžiūros organizavimas pagal teisės aktus siejamas su objektyviai nustatytais konstrukcijų pažeidimo požymiais, kurių nagrinėjamu atveju nenustatyta, todėl Administratoriaus sprendimas neorganizuoti papildomos apžiūros laikytas pagrįstu. Atsižvelgiant į tai, konstatuota, kad skunde keliama klausimai nėra susiję su Savivaldybės administracijos vykdoma bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos 12.1–12.11 papunkčiuose, todėl nėra pagrindo pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą ir priimtas sprendimas tokio patikrinimo nepradėti. Pareiškėjui taip pat paaiškintos jo teisių gynimo galimybės kreipiantis į teismą bei užsakant nepriklausomą ekspertizę.

Atsakovė, pasisakydama dėl skundžiamo Sprendimo pagrįstumo, nurodo, kad nesutinka su pareiškėjo pozicija, kad Savivaldybės administracija skundžiamą Sprendimą grindė vien Administratoriaus pateikta informacija, neatliko jokio tyrimo, nevertino duomenų bei tinkamai ir visapusiškai neišnagrinėjo pareiškėjo skundo. Pažymi, kad Savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrius (toliau – Skyrius) jam suteiktos kompetencijos ribose išnagrinėjo skundą ir raštu pareiškėjui pateikė motyvuotą atsakymą. Atsakovės nuomone, skundžiamas Sprendimas atitinka visus individualaus administracinio akto reikalavimus: yra motyvuotas, pagrįstas teisės aktų normomis, nurodyta apskundimo tvarka ir jis pasirašytas jį priėmusio pareigūno (struktūrinio padalinio vadovo).

Pažymi, kad iš skundžiamo Sprendimo turinio matyti, kad Skyrius vertino pareiškėjo skunde nurodytas aplinkybes, jo pateiktus dokumentus, įskaitant akustinio tyrimo rezultatus, Administratoriaus pateiktą informaciją, taip pat (*duomenys neskkelbtini*) seniūnijos, pagal kompetenciją vykdančios statinių naudojimo priežiūros funkcijas, pateiktą informaciją ir vertinimą. Skundžiamame Sprendime buvo analizuojamas pareiškėjo pateiktų duomenų pakankamumas, jų reikšmė galimų bendrųjų konstrukcijų pažeidimų kontekste, aptarta akustinio tyrimo rezultatų įrodomoji reikšmė bei vertintos aplinkybės, susijusios su specializuotos apžiūros organizavimo pagrindais. Priešingai nei teigia pareiškėjas, skundžiamas Sprendimas buvo grindžiamas ne vien Administratoriaus atsakymais, bet ir taikytinu teisiniu reglamentavimu. Sprendime remtasi statybos techninio reglamento STR 2.01.07:2003 nuostatomis, reglamentuojančiomis pastatų apsaugą nuo triukšmo, statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 nuostatomis, reglamentuojančiomis

statinių techninę ir naudojimo priežiūrą bei specializuotų apžiūrų organizavimo pagrindus, Nuostatais, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) nuostatomis bei Taisyklėmis, nustatančiomis Savivaldybės vykdomos bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės apimtį. Atsakovės vertinimu, skundžiamame Sprendime pareiškėjui buvo paaiškintos Skyriaus kompetencijos ribos, nurodytos priežastys, dėl kurių pareiškėjo keliama klausimai nepatenka į šios institucijos kompetenciją, bei išaiškinta galimybė savo teises ginti civilinio proceso tvarka. Taigi, pareiškėjui buvo suteiktas aiškus, išsamus ir motyvuotas atsakymas, leidžiantis suprasti priimto sprendimo esmę ir jo teisinį pagrindą, yra aiškiai ir pakankamai atskleistas tiek faktinis, tiek teisinis pagrindas, kuriuo remiantis buvo atsisakyta atlikti neplaninį Administratoriaus patikrinimą.

Atsakovė, pasisakydama dėl sprendimo neatlikti neplaninio Administratoriaus patikrinimo pagrįstumo, nurodo, kad nesutinka su pareiškėjo argumentais, kad skundžiamame Sprendime nebuvo nurodyti motyvai, dėl kurių nuspręsta nepradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, bei kad egzistavo pakankamas faktinis ir teisinis pagrindas tokį patikrinimą inicijuoti.

Pažymi, kad skundžiamame Sprendime buvo aiškiai nurodyta, kad pareiškėjo skunde keliamos aplinkybės dėl statinio techninės apžiūros atlikimo, galimos perdangos garso izoliacijos būklės, specializuotos apžiūros organizavimo bei Administratoriaus atlikto šių aplinkybių vertinimo nėra susijusios su Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nustatyta Savivaldybės vykdomos priežiūros ir kontrolės apimtimi. Dėl šios priežasties buvo konstatuota, kad nėra pagrindo pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą. Skundžiamu sprendimu pareiškėjas informuotas, kad vadovaujantis Taisyklėmis ir 2026 metų Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinių patikrinimų planu, patvirtintu Savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gruodžio 10 d. įsakymu Nr. A-1558, Skyrius atlieka planinį daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*) Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Taisyklių 12 punktą.

Atsakovės įsitikinimu nepagrįstas pareiškėjo teiginys, kad jo skunde nurodytos aplinkybės turėjo būti vertinamos pagal Taisyklių 12.4, 12.6 ir 12.11 papunkčius. Pareiškėjo į Administratorių kreipimosi esmė buvo susijusi su reikalavimu atlikti specializuotą buto ir bendrųjų konstrukcijų apžiūrą bei vertinti galimus garso izoliacijos pažeidimus. Tuo tarpu Taisyklių 12.4 papunktis reglamentuoja bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo planavimą ir lėšų kaupimo organizavimą, 12.6 papunktis – informacijos ir duomenų teikimą patalpų savininkams, o 12.11 papunktis – administratoriaus civilinės atsakomybės draudimo turėjimo kontrolę. Pareiškėjo keliama klausimai nėra susiję nė su vienu iš šių priežiūros objektų. Atsižvelgiant į tai, Skyrius skundžiamame Sprendime pagrįstai nurodė, kad pareiškėjo nurodyti reikalavimai nėra Skyriaus kompetencijos klausimai, nes nurodytos aplinkybės nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose, todėl Skyrius neturėjo nei teisinio, nei faktinio pagrindo atlikti neplaninį Administratoriaus patikrinimą.

Pažymi, kad pareiškėjo nesutikimas su skundžiamu Sprendimu motyvais savaime nepaneigia jų pakankamumo ir nesudaro pagrindo laikyti skundžiamą Sprendimą nemotyvuotu.

Atsakovės vertinimu, pareiškėjo argumentai, kad atsakovė neišsamiai išnagrinėjo jo skundą ir nepagrįstai nepasinaudojo Taisyklių 18 punkte numatyta teise kreiptis į Administratorių dėl paaiškinimų, yra nepagrįsti. Pažymėtina, kad Taisyklių 18 punkte nustatyta, jog Savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo, vertindamas skundą, turi teisę kreiptis į valdytoją dėl informacijos, duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. Ši teisės norma suteikia Savivaldybės administracijai diskrecijos teisę, tačiau nenustato imperatyvios pareigos kiekvienu atveju atlikti tokius veiksmus. Todėl pareiškėjo teiginiai, kad Skyrius privalėjo taikyti būtent Taisyklių 18 punkte numatytą procedūrą, neturi teisinio pagrindo. Teigia, kad pareiškėjas nepagrįstai tapatina papildomų aplinkybių aiškinimąsi su neplaninio patikrinimo pagrindų egzistavimu. Nagrinėjamu atveju sprendžiant klausimą dėl neplaninio patikrinimo pradėjimo esminę reikšmę turėjo ne faktinių aplinkybių pakankamumas, o jų teisinis vertinimas Skyriaus kompetencijos aspektu. Nustačius, kad pareiškėjo keliama reikalavimai dėl specializuotos apžiūros atlikimo, galimų konstrukcijų ir garso izoliacijos pažeidimų vertinimo bei ekspertinių tyrimų organizavimo nepatenka į Skyriaus vykdomos priežiūros ir kontrolės dalyką, neplaninio patikrinimo pradėjimui nebuvo teisinio pagrindo. Todėl net ir gavus papildomus Administratoriaus paaiškinimus ar dokumentus, tai

nebūtų pakeitę esminės išvados dėl Skyriaus kompetencijos ribų ir sprendimo neprašyti neplaninio patikrinimo.

Atsakovė pažymi, kad priešingai nei teigia pareiškėjas, atsakovė neapsiribojo vien jo skundo persiuntimu Administratoriui. 2026 m. gegužės 6 d. Savivaldybės administracija kreipėsi į Administratorių, prašydama pagal kompetenciją išnagrinėti pareiškėjo keliamus klausimus, teisės aktų nustatyta tvarka priimti sprendimus esamai situacijai spręsti, pateikti atsakymą pareiškėjui bei jo kopiją Savivaldybės administracijai. Vykdydamas Savivaldybės administracijos kreipimąsi, Administratorius pakartotinai išnagrinėjo pareiškėjo keliamus klausimus ir pateikė motyvuotą atsakymą. Jame nurodyta, kad buvo įvertintas 2003 m. suderintas buto rekonstrukcijos projektas, notaro patvirtintas gretimo buto savininko sutikimas dėl rekonstrukcijos bei MB „(duomenys neskelbtini)“ 2025 m. spalio 16 d. ekspertinio vertinimo aktas. Administratorius konstatavo, kad turimų duomenų pagrindu nenustatyta požymių, patvirtinančių neseniai atliktus konstrukcinius pertvarkymus ar bendrųjų konstrukcijų pažeidimus, o vien akustinio tyrimo rezultatai savaime nepatvirtina konstrukcinio defekto ar bendrojo naudojimo objektų pažeidimo fakto. Taip pat buvo nurodyta, kad STR 1.07.03:2017 nustatytos prielaidos specializuotai ar neeilinei apžiūrai organizuoti nagrinėjamu atveju nenustatytos, nes nėra objektyvių duomenų apie konstrukcijų deformacijas, griūtį ar kitus pavojingus reiškinius. Nepaisant to, Administratorius informavo organizuosiantis butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą dėl galimos papildomos ekspertizės ar tyrimo atlikimo bendrojo naudojimo objekto būklei įvertinti. Kadangi tokie veiksmai yra susiję su bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir galimu papildomų išlaidų patyrimu.

Atsakovė paaiškina, kad Administratorius, nesant teisės aktuose nustatytų privalomų pagrindų atlikti specializuotą apžiūrą ar ekspertinį tyrimą, negali būti įpareigotas vieno buto savininko reikalavimu inicijuoti tokių veiksmų, kurie gali lemti papildomas išlaidas visiems bendraturčiams. Nagrinėjamu atveju objektyvių duomenų apie konstrukcijų deformacijas, avarinę būklę, griūties grėsmę ar kitus STR 1.07.03:2017 nustatytus pagrindus organizuoti specializuotą apžiūrą nenustatyta. Todėl aplinkybė, kad Administratorius informavo apie ketinimą organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą dėl galimos papildomos ekspertizės ar tyrimo atlikimo, vertintina kaip papildoma galimybė bendraturčiams spręsti šį klausimą CK 4.85 str. nustatyta tvarka, tačiau ne kaip Administratoriaus pareiga atlikti tokius veiksmus vien Pareiškėjo reikalavimu.

Atsakovė nurodo, kad pareiškėjo skunde dėstomi argumentai dėl netinkamo Taisyklių 19 punkto taikymo taip pat yra nemotyvuoti. Pareiškėjas Taisyklių 19 punkto nuostatas aiškina selektyviai, nepagrįstai akcentuodamas tik vieną iš galimų neplaninio patikrinimo neprašymo pagrindų – galimo pažeidimo mažareikšmiškumą, tačiau neatsižvelgia į kitą savarankišką Taisyklių 19 punkte įtvirtintą pagrindą, pagal kurį neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose. Pažymi, kad nagrinėjamu atveju Skyriaus sprendimas neprašyti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo buvo grindžiamas būtent tuo, kad pareiškėjo skunde nurodytos aplinkybės nepatenka į Savivaldybės administracijos vykdomos valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės apimtį. Atsakovė nenustatinėjo ir nekonstatavo, kad Administratoriaus galimai netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis ar formalus.

Atsakovės vertinimu, pareiškėjas nepagrįstai teigia, kad vien faktas, jog skunde nurodytos aplinkybės susijusios su bendrojo naudojimo objektu, savaime reiškia, kad jos patenka į Savivaldybės administracijos vykdomos valdytojo veiklos kontrolės sritį. Vien aplinkybės sąsaja su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektu nesukuria atsakovei neribotos kompetencijos vertinti visus su tuo objektu susijusius klausimus. Savivaldybės administracijos priežiūros ir kontrolės kompetencija yra apibrėžta Taisyklėse, todėl vertintina ne tai, ar klausimas apskritai susijęs su daugiabučiu namu, bet ar jis patenka į konkrečius Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nustatytus valdytojo veiklos kontrolės aspektus. Atkreipia dėmesį, kad pareiškėjo reikalavimai iš esmės yra nukreipti į Administratoriaus sprendimo neatlikti specializuotos apžiūros pagrįstumo, statinio konstrukcijų techninės būklės ir galimų akustinių parametrų neatitikimų vertinimą. Tokie klausimai yra susiję su statinio techninės būklės nustatymu, ekspertiniu vertinimu ir galimų civilinių teisinių pasekmių sprendimu, tačiau nepatenka į atsakovei priskirtą valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės apimtį. Savivaldybės

administracija neturi kompetencijos pati atlikti statinio techninės būklės ekspertinio vertinimo, spręsti dėl akustinio tyrimo rezultatų techninės reikšmės ar įpareigoti Administratorių atlikti konkrečius techninius tyrimus, kai tokių įgaliojimų nenustato teisės aktai. Pažymi, kad Savivaldybės administracija, nagrinėdama pareiškėjo skundą, nepaneigė pareiškėjo nurodomo galimo triukšmo fakto ar jo subjektyviai patiriamo diskomforto. Tačiau vien aplinkybė, kad asmuo nurodo patiriamus nepatogumus ar galimą neigiamą poveikį gyvenimo kokybei, savaime nesukuria pareigos atsakovei pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, jeigu skunde keliami klausimai nepatenka į teisės aktuose nustatytą kontrolės dalyką.

Atsakovė pažymi, Savivaldybės administracijos sprendimas nepradėti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo buvo priimtas tinkamai taikant Taisyklių 19 punktą, nes nustatyta, kad pareiškėjo skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su tokia valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurią Atsakovė įgaliota vykdyti pagal Taisyklių 12.1–12.11 papunkčius. Taip pat atkreipia dėmesį, kad skundžiamame Sprendime pareiškėjui buvo ne tik išaiškintos priežastys, dėl kurių neplaninis administratoriaus veiklos patikrinimas negali būti pradėtas, bet ir nurodytos teisės aktuose įtvirtintos jo teisių ir teisėtų interesų gynimo priemonės. Atsakovės vertinimu, skundžiamas Sprendimas buvo priimtas tinkamai nustatčius visus teisinę reikšmę turinčius faktus, jame išsamiai nurodyti sprendimo motyvai, todėl jis neprieštarauja nei objektyvumo, nei įstatymo viršenybės principui. Kadangi nėra pagrindo panaikinti skundžiamą Sprendimą, nėra pagrindo tenkinti ir išvestinio reikalavimo įpareigoti Savivaldybės administraciją iš naujo nagrinėti pareiškėjo 2026 m. balandžio 7 d. skundą.

Trečiasis suinteresuotas asmuo UAB Kauno butų ūkis nesutinka su pareiškėjo skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepime į pareiškėjo skundą nurodo, kad UAB Kauno butų ūkis (toliau – ir Bendrovė) nuosekliai ir savalaikiai reagavo į visus pareiškėjo kreipimusis bei pateikė išsamius ir motyvuotus atsakymus į juose keliamus klausimus. 2026 m. sausio 6 d. pareiškėjas kreipėsi į Bendrovę dėl iš viršutiniame bute esančių patalpų sklindančio triukšmo bei pateikė akustinio tyrimo dokumentus. Bendrovė 2026 m. sausio 7 d. pateikė atsakymą, kuriame įvertino pateiktą informaciją ir paaiškino, kad akustinio tyrimo duomenys savaime nepatvirtina bendrojo naudojimo konstrukcijų pažeidimų ar statinio defektų. Vėliau buvo išnagrinėti ir pareiškėjo atstovės 2026 m. vasario 13 d. ir 2026 m. kovo 18 d. skundai, bei pateikti išsamūs motyvuoti atsakymai (2026 m. vasario 20 d. raštas Nr. *(duomenys neskkelbtini)* ir 2026 m. kovo 26 d. raštas Nr. *(duomenys neskkelbtini)*). Nagrinėdama situaciją Bendrovė papildomai surinko informaciją iš buto Nr. *(duomenys neskkelbtini)* savininkės ir įvertino jos pateiktus dokumentus. Šiuose dokumentuose nebuvo nustatyta duomenų apie perdangos ardymą, laikančiųjų konstrukcijų silpninimą ar kitus bendrųjų konstrukcijų pažeidimus. Bendrovės nuomone, pareiškėjo teiginiai dėl tariamai remonto metu pašalinto garso izoliacijos sluoksnio grindžiami prielaidomis. Bendrovei nebuvo pateikta jokių objektyvių, patikimų ir pakankamų įrodymų, kurie leistų konstatuoti tokios aplinkybės egzistavimą. Vien pareiškėjo subjektyvūs vertinimai ir prielaidos nesudaro pakankamo faktinio bei teisinio pagrindo daryti išvadą apie bendrojo naudojimo konstrukcijų pažeidimą. Pažymi, kad pareiškėjas remiasi UAB „*(duomenys neskkelbtini)*“ atliktu akustiniu tyrimu, kuriame nustatytas 61 dB rodiklis. Tačiau šio tyrimo paskirtis yra akustinių parametrų vertinimas, o ne statinio konstrukcijų techninės būklės nustatymas. Bendrovė neturi pagrindo iš akustinio tyrimo rezultatų daryti išvadą, kad buvo pažeistos perdangos konstrukcijos ar pašalintas garso izoliacijos sluoksnis. Be to, Bendrovės vertinimu ir pagal pateiktus ekspertinius dokumentus nebuvo nustatyta aplinkybių, kurios rodytų bendrųjų konstrukcijų pažeidimą. Paaiškina, kad pagal Statybos techninis reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 39.2 punktą neeilinės apžiūros organizuojamos nustačius konstrukcijų deformacijas, griūties grėsmę ar kitus pavojingus reiškinius. Nagrinėjamu atveju tokių aplinkybių nebuvo nustatyta, todėl Bendrovei neatsirado pareiga organizuoti neeilinę ar specializuotą apžiūrą. Šią aplinkybę patvirtino ir Savivaldybės administracijos bei *(duomenys neskkelbtini)* seniūnijos atliktas vertinimas, kuriame konstatuota, kad nėra pakankamo pagrindo teigti, jog Bendrovė netinkamai vykdė pareigas ar kad jam kilo pareiga organizuoti specializuotą bendrųjų konstrukcijų apžiūrą. Pažymi, kad nors objektyvių duomenų apie konstrukcijų pažeidimus nenustatyta, Bendrovė siekė konstruktyviai spręsti

situaciją ir papildomai įvertino visas aplinkybes ir 2026 m. gegužės 18 d. raštu Nr. *(duomenys neskelbtini)* informavo pareiškėjo atstovę ir atsakingą Savivaldybės administracijos skyrių, kad organizuos butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą dėl ekspertizės ar tyrimo atlikimo bendrojo naudojimo objekto būklei įvertinti. Bendrovė, siekdama užtikrinti visų bendraturčių interesų apsaugą ir sudaryti galimybę galutinai išsklaidyti kilusias abejones, 2026 m. birželio 15 d. iškabino pranešimus apie inicijuojamą butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu dėl tarpaukštinės perdangos ekspertizės (konstrukcinio tyrimo) atlikimo. Balsavimui pateiktame klausime savininkams bus siūloma apsispręsti dėl papildomos ekspertizės organizavimo, kadangi perdanga yra bendrojo naudojimo objektas ir klausimai dėl jos papildomo tyrimo gali būti sprendžiami CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Taip pat pažymi, kad aplinkybė, kad Bendrovė inicijavo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą dėl papildomos ekspertizės organizavimo, negali būti vertinama kaip pripažinimas, jog egzistuoja bendrojo naudojimo objektų pažeidimai. Šių veiksmų imtasi išimtinai siekiant užtikrinti butų ir kitų patalpų savininkų interesų apsaugą, išsamiai išnagrinėti pareiškėjo keliamus klausimus ir galutinai pašalinti kilusias abejones. Nurodo, kad Bendrovė, būdama atsakinga ir rūpestinga daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorė, ne tik išnagrinėjo pareiškėjo kreipimusis, bet ir ėmėsi papildomų veiksmų galimam ginčo sprendimui bei bendraturčių valios išreiškimui organizuoti. Tai patvirtina, kad administratorius veikė rūpestingai, bendradarbiavo su pareiškėju ir ieškojo galimų ginčo sprendimo būdų.

Ginčas byloje kilo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2026 m. gegužės 6 d. sprendimo Nr. (duomenys neskelbtini), kuriuo atsisakyta pradėti neplaninį daugiabučio gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimą, teisėtumo ir pagrįstumo.

Remiantis bylos medžiaga nustatytos ginčui spręsti aktualios faktinės aplinkybės:

1. Pareiškėjui R. S. nuosavybės teise priklauso butas, esantis *(duomenys neskelbtini)* (un. Nr. *(duomenys neskelbtini)*). Įregistravimo pagrindas: 2005 m. lapkričio 18 d. sutartis Nr. *(duomenys neskelbtini)*.

2. UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ pareiškėjo užsakymu parengtame 2025 m. spalio 13 d. dokumento, pavadinimu „Atitikties pareiškimas ir taikoma sprendimo taisyklė Nr. 2“, lentelės eil. Nr. 4 nurodyta, kad gautas rezultatas – 61 ± 4 db (A); atitikties pareiškimas – „Protokolo Nr. *(duomenys neskelbtini)*, Gautas rezultatas nepatenka į garso klasifikavimo ribas (60 dB (A))“.

2.1. 2025 m. spalio 9 d. Pastatų akustinio triukšmo parametrų tyrimų protokolo Nr. *(duomenys neskelbtini)* nurodyta, kad bandinio pavadinimas: Perdanga (3 p.). Matavimų rezultatai: perdanga tarp II a. patalpos Nr. 19-1 a (holo) ir I a. patalpos Nr. 17-1 – 63 ± 2 (8 p.).

2.2. 2025 m. spalio 9 d. Pastatų akustinio triukšmo parametrų tyrimų protokolo Nr. *(duomenys neskelbtini)* nurodyta, kad bandinio pavadinimas: Perdanga (3 p.). Matavimų rezultatai: Perdanga tarp II a. patalpos Nr. 19-2 (miegamasis) ir I a. patalpos Nr. 17-2 – 60 ± 4 (8 p.).

2.3. 2025 m. spalio 9 d. Pastatų akustinio triukšmo parametrų tyrimų protokolo Nr. *(duomenys neskelbtini)* nurodyta, kad bandinio pavadinimas: Perdanga (3 p.). Matavimų rezultatai: Perdanga tarp II a. patalpos Nr. 19-1 ir I a. patalpos Nr. 17-3 – 55 ± 2 (8 p.).

2.4. 2025 m. spalio 9 d. Pastatų akustinio triukšmo parametrų tyrimų protokolo Nr. *(duomenys neskelbtini)* nurodyta, kad bandinio pavadinimas: Perdanga (3 p.). Matavimų rezultatai: Perdanga tarp II a. patalpos Nr. 19-1 ir I a. patalpos Nr. 17-4 – 61 ± 4 (8 p.).

3. Pareiškėjas 2026 m. sausio 6 d. el. laišku kreipėsi į Administratorių, nurodydamas, kad kreipiasi dėl nuolat girdimo triukšmo, sklindančio iš kaimynų buto. Paaikšino, kad bute, esančiame *(duomenys neskelbtini)*, buvo atliktas nekokybiškas remontas, kurio metu buvo „įžemintos“ grindys, dėl ko nebeliko garso izoliacijos ir, kad šią aplinkybę patvirtina garso lygio nustatymo tyrimo rezultatai, kurie pridedami prie laiško. Nurodė, kad buvo kreiptasi į Nacionalinį visuomenės sveikatos centrą. Gautas atsakymas, kad skundas perduotas Kauno miesto savivaldybei ir policijai. Policija atliko savo tyrimą, o Savivaldybės administracija rekomendavo kreiptis į namo administratorių. Taip pat nurodė, kad tikisi pagalbos ir objektyvaus situacijos įvertinimo.

4. Administratorius 2026 m. sausio 7 d., atsakydamas į pareiškėjo 2026 m. sausio 6 d. el. laišką, taip pat el. laišku informavo, kad vertinant klausimą pagal administratoriaus kompetencijos ribas ir galiojančius teisės aktus, pateiktuose akustinio tyrimo protokoluose nenustatyta daugiabučio namo konstrukcinių sprendinių ar statybinių defektų, neatitinkančių statybos techninių reglamentų ir standartų reikalavimų, o tyrimo rezultatai patvirtina, jog pastato perdangų ir patalpų garso izoliacija atitinka galiojančius normatyvus. Pažymėjo, kad pareiškėjo nurodomi teiginiai apie galimą leistinų triukšmo normatyvų viršijimą ar neatitikimą garso klasėms nėra tapatūs statinio techninės būklės vertinimui, o kartu su kreipimusi pateikti akustiniai tyrimai nepatvirtina statinio ar jo perdangų defektų, kurie sudarytų pagrindą administratoriui inicijuoti techninius ar priverstinius veiksmus. Nurodė, kad daugiabučio namo administratorius neturi teisinių įgaliojimų vertinti ar kontroliuoti atskiruose butuose atliktų vidaus apdailos sprendimų, tokių kaip grindų dangos keitimas ar plytelių klojimas, jei tokie darbai nėra pripažinti neteisėtais ir nenustatyta, jog jie pažeidžia statybos techninius reglamentus ar bendrojo naudojimo konstrukcijas, o šiuo atveju tokių pažeidimų nenustatyta. Taip pat nurodė, kad kasdieniai buitiniai garsai, tokie kaip žingsniai, buitinės technikos veikimas, daiktų kritimas ar balsai, net jei jie sukelia diskomfortą, nelaikomi namo administratoriaus atsakomybės objektu, kai statinio techninė būklė atitinka teisės aktų reikalavimus, todėl tokie klausimai priskiriami gyventojų tarpusavio sambūvio ir elgesio reguliavimo sričiai. Pažymėjo, kad Nacionalinis visuomenės sveikatos centras ir savivaldybės institucijos pareiškėjo kreipimąsi jau nagrinėjo pagal savo kompetenciją, o administratorius negali perimti ar dubliuoti funkcijų, susijusių su triukšmo kontrole ar viešosios tvarkos užtikrinimu, ir triukšmo ramybės metu, nuo 22.00 iki 7.00 val., rekomenduojama kreiptis į policiją. Administratoriaus vertinimu, šiuo metu nėra teisinio ar techninio pagrindo teigti, jog daugiabučio namo konstrukcijos neatitinka teisės aktų reikalavimų ar kad administratorius privalėtų inicijuoti papildomus techninius veiksmus šiuo klausimu.

5. Pareiškėjo atstovė advokatė L. P.-L. 2026 m. vasario 13 d. pakartotinai kreipėsi į Administratorių su skundu „Dėl namo administratoriaus netinkamai atliekamų pareigų“, kuriuo reikalavo: „(1) atlikti neeilinį bendrųjų konstrukcijų patikrinimą; (2) patikrinti, ar perdanga ir garso izoliacija atitinka statinio projektą bei teisės aktų reikalavimus; (3) surašyti statinio apžiūros aktą Pastatų duomenų banko informacinėje sistemoje ir elektroniniame techninės priežiūros žurnale; (4) supažindinti Klientą su statinio apžiūros akto rezultatais raštu; (5) nustatčius bendrųjų konstrukcijų defektus įpareigoti kaimyną defektus pašalinti per protingą terminą.“ Paaiškino, kad 2026 m. sausio 6 d. Klientas kreipėsi į Administratorių elektroniniu paštu dėl nuolat girdimo triukšmo jo gyvenamajame bute adresu (*duomenys neskkelbtini*), sklindančio iš viršuje esančio buto adresu (*duomenys neskkelbtini*). Skunde nurodyta, kad triukšmas girdimas visą parą ir apima įvairius buitinio pobūdžio garsus: skalbimo mašinos veikimą, žingsnius, durų trankymą, grindų plovimą, baldų bei kėdžių stumdymą, balsus, bėgiojimą ir kitus garsus. Klientas taip pat nurodė pateikiantis vaizdo įrašų medžiagą, kurioje fiksuojami minėti garsai. Skunde Klientas pažymėjo, kad triukšmo problema atsirado po to, kai viršutiniame bute buvo atliktas remontas, kurio metu, Kliento teigimu, buvo pakeista grindų konstrukcija ir pašalinta garso izoliacija. Pažymėjo, kad 2025 m. spalio 13 d. atliktu UAB „(*duomenys neskkelbtini*)“ akustinio triukšmo tyrimu nustatyta, jog perdanga neatitinka STR 2.01.07:2003 reikalavimų: vietoje leistinos iki 60 dB ribos nustatyta 61 dB. Tyrimo rezultatai buvo pateikti administratoriui kartu su skundu. Klientas taip pat nurodė patiriantis sveikatos sutrikimus (miego, poilsio kokybės pablogėjimą), kas grindžiama mediciniais dokumentais. Nurodė, kad 2026 m. sausio 7 d. Administratorius pateikė atsakymą, kuriame nurodė, kad pateiktuose akustinio tyrimo dokumentuose nenustatyta daugiabučio namo konstrukcinių defektų ar neatitikimų statybos techninių reglamentų reikalavimams. Administratorius pažymėjo, kad akustiniai tyrimai nepatvirtina statinio defektų, kurie sudarytų pagrindą imtis techninių veiksmų, ir kad jis neturi teisinių įgaliojimų vertinti ar kontroliuoti atskiruose butuose atliktų vidaus apdailos sprendimų, jei jie nepripažinti neteisėtais. Pabrėžė, kad su tokiu atsakymu nesutinka. Argumentavo, kad pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, administratorius privalo užtikrinti bendrojo naudojimo objektų tinkamą priežiūrą ir jų normatyvinių savybių išsaugojimą. Pagal daugiabučių namų administravimo nuostatus administratorius turi veikti rūpestingai, sąžiningai ir savininkų interesais bei imtis priemonių, jei bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę žmonių sveikatai. Pabrėžė, kad Klientas patiria realią,

objektyviais įrodymais grindžiamą žalą sveikatai, tačiau Administratorius nesiėmė jokių veiksmų, neorganizavo patikrinimų ir neužtikrino teisės aktuose numatytų pareigų vykdymo. Citavo teisės aktų nuostatas (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2024/3110, STR 1.07.03:2017 reglamento, STR 2.01.07:2003 reglamento ir kt.) ir teigė, kad jų nesilaikoma. Teigė, kad administratorius, nepaisydamas pateiktų duomenų, neatliko bendrųjų konstrukcijų patikrinimo, neįvertino jų atitikties teisės aktų reikalavimams ir nesurašė privalomo apžiūros akto, taip nevykdydamas jam nustatytų pareigų.

6. Administratorius 2026 m. vasario 20 d. raštu Nr. *(duomenys neskelbtini)*, atsakydamas į pareiškėjo atstovės 2026 m. vasario 13 d. skundą, paaiškino, kad nagrinėjant situaciją buvo kreiptasi į buto, adresu *(duomenys neskelbtini)*, savininkę, kuri pateikė 2003 m. projektą „Buto remonto perplanuojant vidaus patalpas“, suderintą su Kauno miesto savivaldybės administracija, notaro patvirtintą sutikimą dėl buto rekonstrukcijos, kuri suteikė buto *(duomenys neskelbtini)*, Kaune savininkas, bei 2025 m. MB „*(duomenys neskelbtini)*“ ekspertinio vertinimo aktą; ekspertinio vertinimo išvadose nurodyta, kad iš surinktų įrodymų nėra indikacijų, jog buto savininkė J. G. *[duomenys neskelbtini]* būtų atlikusi ar organizavusi pertvarkymus, taip pat nenustatyta objektyvių duomenų apie perdangos ardymą, laikančiųjų konstrukcijų silpninimą ar kitokią bendrųjų konstrukcijų pažeidimą. Paaiškino, kad pagal STR 1.07.03:2017 39.2 punktą neeilinės apžiūros atliekamos po stichinių nelaimių, statinio ar jo konstrukcijų griūties ar kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas, tačiau nagrinėjamu atveju tokios aplinkybės nenustatytos, todėl teisinio pagrindo organizuoti neeilinę apžiūrą nėra. Pažymėjo, kad daugiabutis namas *(duomenys neskelbtini)* pastatytas 1989 m. pagal tuo metu galiojusius SSRS standartus, kai smūgio garso lygio reikalavimus nustatė normatyvas SNiP II-12-77 „Apsauga nuo triukšmo“, numatęs, kad gyvenamuosiuose namuose tarpaukštinių perdangų smūgio garso lygis neturi viršyti 63–67 dB; pagal UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ 2025 m. spalio 13 d. atlikto tyrimo rezultatus nustatyti rodikliai atitinka tuo metu galiojusius normatyvus. Vertinant pagal šiuo metu galiojantį STR 2.01.07:2003 5.1 punktą, rekonstruojant ar kapitališkai remontuojant pastatus triukšmo rodikliai neturi pablogėti ir turi atitikti ne žemesnę nei E garso klasę, o remiantis *(duomenys neskelbtini)* laboratorijos 2025 m. spalio 13 d. rezultatų atitikties pareiškimu, įvertinus išplėstinę neapibrėžtį, rodikliai atitinka ir šiuo metu keliamus reikalavimus. Paaiškino, kad Administratorius vykdo pareigas pagal STR 1.07.03:2017 nuostatas, kurios apibrėžia statinių techninės priežiūros reikalavimus ir veiksmus, būtinus statinio esminių reikalavimų užtikrinimui, avarijų tikimybės mažinimui bei teisės aktų laikymuisi, todėl administratoriaus neteisėti veiksmai ar neveikimas nenustatyti ir reikalavimas atlyginti advokato išlaidas laikomas nepagrįstu ir netenkinamas.

7. Pareiškėjo atstovė advokatė L. P.-L. Administratoriui pateikė 2026 m. kovo 18 d. pretenziją „Dėl gauto UAB Kauno butų ūkio atsakymo 2026-02-20 d.“, kuria pakartotinai reikalavo: „1. atliktų neeilinių bendrųjų konstrukcijų patikrinimą adresu, *(duomenys neskelbtini)*; 2. patikrintų, ar perdanga ir garso izoliacija bute adresu *(duomenys neskelbtini)*, atitinka Daugiabučio namo statinio projektą bei teisės aktų reikalavimus; 3. surašytų statinio apžiūros aktą Pastatų duomenų banko informacinėje sistemoje ir elektroniniame techninės priežiūros žurnale; 4. supažindintų Klientą su statinio apžiūros akto rezultatais raštu; 5. nustačius bendrųjų konstrukcijų defektus, įpareigotų kaimyną defektus pašalinti per protingą terminą; 6. neatlikus Daugiabučio namo patikrinimo minėtu adresu ir nesurašius statinio apžiūros akto, pateiktų detalią informaciją kokius veiksmus Namų administratorius atliko siekdamas išspręsti Daugiabučio namo konstrukcijų pažeidimo problemą ir Kliento 2026-02-13 d. skundą; 7. pateiktų Klientui Daugiabučio namo statinio projekto kopiją raštu.“ Pretenzijoje nurodė, kad Klientas 2026 m. vasario 13 d. kreipėsi į Administratorių su skundu dėl kaimyniniame bute *((duomenys neskelbtini))* atlikto remonto metu galimai padarytų pažeidimų, kuriais, jo teigimu, buvo pašalinta garso izoliacija ir pakenkta daugiabučio namo konstrukcijoms, taip pat dėl administratoriaus pareigų nevykdymo. Administratorius 2026 m. vasario 20 d. pateiktame atsakyme nurodė, kad pažeidimų nenustatyta, atlikti tyrimai atitinka galiojančius normatyvus, todėl nebuvo teisinio pagrindo organizuoti neeilinės apžiūros pagal STR 1.07.03:2017 39.2 punktą, taip pat nenustatyta perdangos ardymo ar laikančiųjų konstrukcijų pažeidimų, remtasi 2003 m. projektu „Buto remonto perplanuojant vidaus patalpas“ ir 2025 m. MB „*(duomenys neskelbtini)*“ ekspertinio

vertinimo aktu, o reikalavimas atlyginti advokato išlaidas pripažintas nepagrįstu. Nurodė, kad Klientas su šiuo atsakymu nesutinka ir pabrėžė, kad jo žiniomis, remonto metu buvo „įžemintos“ grindys ir pašalinta garso izoliacija, dėl ko tarp patalpų nebeliko garso izoliacinio sluoksnio, todėl daugiabučio konstrukcijos neatitinka STR 1.07.03:2017 bei STR 2.01.07:2003 reikalavimų. Pažymėjo, kad administratoriaus išvada yra formali ir neparemta faktinių aplinkybių analize, taip pat kad dokumentai, kuriais remtasi (2003 m. projektas ir 2025 m. ekspertinis aktas), jam nebuvo pateikti ir savaime neįrodo, jog garso izoliacija nebuvo pašalinta. Be to, grindų remonto darbai buvo atlikti dar iki dabartinės savininkės J. G. [duomenys neskelbtini] įsigijimo 2023 m. gruodžio 15 d., todėl, kliento teigimu, svarbiausia yra esama turto būklė, o atsakomybė už ją tenka dabartinei savininkei pagal CK 4.37 ir 4.48 straipsnius. Teigė, kad egzistuoja pagrindas atlikti neeilinę apžiūrą pagal STR 1.07.03:2017 39.2 punktą, nes galimas konstrukcijų pažeidimas ir pavojus nėra tinkamai įvertinti. Remiantis UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2025 m. spalio 13 d. atliktu akustiniu tyrimu (protokolo Nr. 2510160), nustatyta, kad perdangos garso izoliacija neatitinka STR 2.01.07:2003 reikalavimų, nes išmatuota 61 dB, kai E klasės riba yra 60 dB, todėl perdanga nepatenka į garso klasifikavimo ribas. Nurodė, kad Administratoriaus argumentas dėl atitikties, remiantis išplėstinės neapibrėžties koeficientu, negali būti laikomas pagrįstu, nes pagal STR 2.01.07:2003 faktinė garso klasė nustatoma remiantis natūriniais matavimais, o ribinė vertė turi būti vertinama pagal patį matavimo rezultatą, o ne jo interpretaciją. Taip pat nesutiko su Administratoriaus teiginiu, kad jo veiksmuose nenustatyta neveikimo, ir remiasi CK 4.82 straipsniu, Statybos įstatymo 48 straipsnio 6 dalimi bei CK 6.266 straipsniu, atkreipiant dėmesį į administratoriaus pareigą užtikrinti bendrojo naudojimo objektų būklę ir imtis priemonių, jei kyla pavojus žmonių sveikatai ar aplinkai. Taip pat pateikė Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, kurioje akcentuojama administratoriaus atsakomybė ir padidinti rūpestingumo reikalavimai. Apibendrinant nurodė, kad Klientas patiria nuolatinį triukšmą, viršijantį leistinas normas, o tai daro žalą jo sveikatai, ir kad objektyvūs duomenys (akustinis tyrimas) patvirtina galimus konstrukcijų pažeidimus, tačiau Administratorius problemą sprendžia formaliai ir nesprendžia jos iš esmės. Teigė, kad administratoriaus argumentai grindžiami Klientui nepateiktais dokumentais, kurie nepaneigia garso izoliacijos pašalinimo fakto, o ekspertizė, skirta grindų remonto neatitikimams nustatyti, nebuvo atlikta.

8. Administratorius 2026 m. kovo 26 d. raštu Nr. (duomenys neskelbtini), atsakydamas į pareiškėjo atstovės 2026 m. kovo 18 d. pretenziją, vertino, kad pretenzijoje iš esmės pakartojami anksčiau pateikti argumentai, tačiau nepateikiama naujų objektyvių duomenų, patvirtinančių bendrųjų konstrukcijų pažeidimą ar statinio trūkumą. Pažymėjo, kad Administratorius, nagrinėdamas situaciją, surinko ir įvertino dokumentus, susijusius su buto (duomenys neskelbtini) remontu, įskaitant savivaldybės suderintą projektą bei 2025 m. MB „(duomenys neskelbtini)“ ekspertinio vertinimo aktą, kuriuose nenustatyta perdangos ardymo, laikančiųjų konstrukcijų silpninimo ar kitokio bendrųjų konstrukcijų pažeidimo. Nurodė, kad pretenzijoje nurodomi teiginiai apie „įžemintas grindis“ ir garso izoliacijos pašalinimą nepagrįsti objektyviais techniniais įrodymais ir laikytini prielaidomis. Paaikškino, kad pagal STR 1.07.03:2017 39.2 punktą neeilinės apžiūros atliekamos esant konstrukcijų pažeidimams ar kitiems pavojingiems reiškiniams, tačiau nagrinėjamu atveju tokių aplinkybių nenustatyta, todėl teisinio pagrindo organizuoti neeilinę apžiūrą nėra. Nurodė, kad UAB „(duomenys neskelbtini)“ 2025 m. spalio 13 d. atliktas akustinis tyrimas vertina tik akustinius parametrus ir nenustato konstrukcinių pažeidimų, o formalus 1 dB skirtumas nuo ribinės vertės nelaikytinas pakankamu pagrindu konstatuoti statinio neatitiktį ar konstrukcinį defektą. Pažymėjo, kad administratorius vykdo pareigas pagal CK 4.84 straipsnį ir STR 1.07.03:2017 nuostatas, užtikrindamas bendrojo naudojimo objektų priežiūrą, tačiau jo funkcijos neapima atskirų butų vidaus įrengimo sprendinių kontrolės ar kaimyninių savininkų ginčų sprendimo, kai nenustatyta bendrųjų konstrukcijų pažeidimų. Administratoriaus vertinimu, nėra pagrindo administratoriaus civilinei atsakomybei, jo neteisėti veiksmai ar neveikimas nenustatyti, o reikalavimai atlikti neeilinę apžiūrą, įpareigoti buto savininką, taikyti poveikio priemones ar atlyginti 484,00 Eur teisinės pagalbos išlaidas laikytini nepagrįštais. Nurodė, kad administratorius veikia teisės aktų nustatyta tvarka ir neturi teisinio pagrindo tenkinti pretenzijoje nurodytų reikalavimų, o galimos žalos atveju teisių gynimas vykdomas civiline tvarka reiškiant reikalavimus galimai žalą padariusiam asmeniui.

9. Pareiškėjas su 2026 m. balandžio 7 d. skundu kreipėsi į Savivaldybės administraciją prašydamas: „1. nedelsiant atlikti neplaninį daugiabučio namo administratoriaus UAB Kauno butų ūkis veiklos patikrinimą, įvertinti administratoriaus pareigų vykdymo tinkamumą, surašant patikrinimo aktą; 2. nustačius pažeidimus UAB Kauno butų ūkis veiksmuose, įpareigoti UAB Kauno butų ūkis nedelsiant atlikti specializuotą buto, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*) ir bendrųjų konstrukcijų (perdangos) apžiūrą, siekiant nustatyti garso izoliacijos būklę ir jos atitiktį STR 2.01.07:2003 ir STR 1.07.03:2017 reikalavimams; 3. pareikalauti UAB Kauno butų ūkis pateikti išsamią ir motyvuotą ataskaitą apie atliktus veiksmus ir priimtus sprendimus, atsižvelgiant į visus Pareiškėjo pateiktus argumentus ir įrodymus, o ne apsiriboti formaliu atsakymu; 4. taikyti teisės aktuose numatytas poveikio priemonės UAB Kauno butų ūkis, jei bus nustatytas pareigų nevykdymas ar netinkamas vykdymas; 5. pateikti daugiabučio namo, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*), statinio projektinės dokumentacijos kopiją.“ Skunde nurodė, kad nuo 2005 m. lapkričio 30 d. yra buto (*duomenys neskelbtini*) savininkas. Jis nuolat patiria triukšmą iš viršutinio buto (*duomenys neskelbtini*), pasireiškiantį kasdieniais buitinais garsais (žingsniai, skalbimo mašina, baldų stumdymas, balsai ir kt.). Triukšmas fiksuotas vaizdine medžiaga. Pareiškėjui žinoma, kad viršutiniame bute buvo atliktas remontas, kurio metu „įžemintos“ grindys ir pašalinta perdangos garso izoliacija. 2025 m. spalio 13 d. pareiškėjo iniciatyva UAB „(*duomenys neskelbtini*)“ atliko akustinio triukšmo tyrimą (protokolas Nr. (*duomenys neskelbtini*)), kuriuo nustatyta, kad smūgio triukšmo lygis siekia 61 dB, kai pagal STR 2.01.07:2003 E klasės leistina riba – iki 60 dB. Pareiškėjo vertinimu, perdanga neatitinka galiojančių reikalavimų. Pareiškėjas nurodė, kad nuolatinis triukšmas daro neigiamą poveikį jo ir šeimos gyvenimo kokybei bei sveikatai. Nurodė, kad Administratorius buvo ne kartą informuotas apie susidariusią situaciją. Administratoriui buvo pateikti akustinio Tyrimo rezultatai bei pareiškėjo paaiškinimai. Pareiškėjas Administratoriui pateikė tris atskirus kreipimusis: 2026 m. sausio 6 d. skundą, 2026 m. vasario 13 d. skundą ir 2026 m. kovo 18 d. pretenziją. Visuose šiuose kreipimuose pareiškėjas nurodė triukšmo problemą, jos galimą kilmę ir prašė Administratoriaus imtis konkrečių veiksmų: atlikti neeilinę bendrųjų konstrukcijų apžiūrą, įvertinti perdangos ir garso izoliacijos atitiktį teisės aktams ir statinio projektui, surašyti statinio apžiūros aktą PDB IS sistemoje, supažindinti pareiškėją su rezultatais bei imtis priemonių pašalinti nustatytus defektus. Pareiškėjas teigė, kad Administratorius realių veiksmų nesiėmė ir apsiribojo tik rašytiniais atsakymais. Paaiškino, kad 2026 m. sausio 6 d. pateikė Administratoriui skundą, kuriame išsamiai aprašė nuolatinio triukšmo problemą, nurodė jo pobūdį, galimą kilmę (viršutiniame bute atliktą remontą ir galimą garso izoliacijos pašalinimą) bei pateikė Tyrimo rezultatus. Pareiškėjas prašė atlikti neeilinę bendrųjų konstrukcijų apžiūrą, įvertinti perdangos ir garso izoliacijos atitiktį teisės aktams ir imtis priemonių nustatytiems pažeidimams pašalinti. 2026 m. sausio 7 d. Administratorius pateikė rašytinį atsakymą, kuriame nurodė, kad susipažino su pateiktais Tyrimo dokumentais. Atsakyme pažymėta, jog pateiktuose akustinio tyrimo protokoluose neva nenustatyta daugiabučio namo konstrukcinių sprendinių ar statybinių defektų, neatitinkančių statybos techninių reglamentų ir standartų reikalavimų. Pareiškėjas nurodė, kad šiame atsakyme nebuvo paaiškinta, kaip konkrečiai buvo vertinami Tyrimo dokumentai, kokie duomenys analizuoti ir kokiais argumentais remiantis padaryta išvada apie atitiktį normatyvams. Taip pat pažymėjo, kad Administratoriaus teiginiai apie garso izoliacijos atitiktį normatyvams prieštarauja Tyrimo protokole užfiksuotam faktui – 61 dB triukšmo lygiui, viršijančiam STR 2.01.07:2003 nustatytą ribą. Nurodė, kad 2026 m. vasario 13 d. pakartotinai kreipėsi į Administratorių, nurodydamas, kad ankstesnis skundas nebuvo tinkamai išnagrinėtas, o pateikti Tyrimo duomenys nebuvo objektyviai įvertinti. Skunde pareiškėjas dar kartą akcentavo triukšmo viršijimą, galimą perdangos ir garso izoliacijos pažeidimą bei prašė organizuoti neeilinę apžiūrą. Administratorius 2026 m. vasario 20 d. pateikė atsakymą, kuriame nurodė, kad pažeidimų nenustatyta ir kad Tyrimo rezultatai atitinka galiojančius normatyvus. Atsakyme pažymėta, jog, įvertinus išplėstinės neapibrėžties koeficientą, Tyrimo rezultatai atitinka šiuo metu keliamus reikalavimus. Administratorius nurodė, kad nėra teisinio pagrindo organizuoti neeilinę apžiūrą pagal STR 1.07.03:2017 reglamento 39.2 punktą, nes nenustatytos šiame punkte numatytos aplinkybės. Atsakyme taip pat pažymėta, kad, kreipiantis į buto (*duomenys neskelbtini*) savininkę ir įvertinus turimus dokumentus, nebuvo nustatyta jokių objektyvių duomenų apie perdangos ardymą,

laikančiųjų konstrukcijų silpninimą ar kitokį bendrųjų konstrukcijų pažeidimą. Administratorius rėmėsi 2003 m. parengtu buto remonto projektu ir 2025 m. MB „(duomenys neskelbtini)“ ekspertinio vertinimo aktu. Pareiškėjas nurodė, kad minėti dokumentai jam nebuvo pateikti susipažinti ir kad jie neįrodo, jog garso izoliacija nebuvo pašalinta atliekant grindų remonto darbus. Taip pat pažymėjo, kad Administratorius nepaaiškino, kaip buvo atliekamas faktinis patikrinimas, kas konkrečiai buvo vertinama ir kokiais objektyviais duomenimis remiantis padaryta išvada, jog bendrųjų konstrukcijų pažeidimų nėra. Pareiškėjo vertinimu, teisinis pagrindas specializuotai apžiūrai atlikti nagrinėjamo atveju yra, tik Administratorius netinkamai vertina situaciją ir jos realų pavojingumą bei keliamą žalą pareiškėjui ir jo šeimai. Teigia, kad toks Administratoriaus, neveikimas turi būti vertinamas kaip teisės aktų reikalavimų nesilaikymas, kadangi triukšmo šaltinio valdytojas privalo ne tik reaguoti į jau nustatytus pažeidimus, bet ir imtis prevencinių priemonių, siekiant užkirsti kelią jų atsiradimui. Nurodė, kad 2026 m. kovo 18 d. pateikė Administratoriui pakartotinę pretenziją, kurioje dar kartą išdėstė ankstesniuose skunduose nurodytas aplinkybes, pažymėjo, kad Tyrimo rezultatai nebuvo tinkamai įvertinti, ir akcentavo, jog iki tol nebuvo atlikta nei faktinė apžiūra, nei specializuotas konstrukcijų vertinimas. Administratorius 2026 m. kovo 26 d. pateikė atsakymą, kuriame nurodė, kad pretenzijoje iš esmės pakartojami anksčiau pateikti argumentai ir nepateikiama naujų objektyvių duomenų, patvirtinančių bendrųjų konstrukcijų pažeidimą ar statinio trūkumą. Atsakyme pažymėta, kad akustinis Tyrimas vertina tik akustinius parametrus ir pats savaime nenustato konstrukcinio defekto ar statinio saugos pažeidimo. Taip pat Administratorius nurodė, kad tuo atveju, jei pareiškėjas mano, jog jam padaryta žala dėl kitų asmenų veiksmų, jo teisių gynimas gali būti vykdomas civiline tvarka, reiškiant reikalavimus galimai žalą padariusiam asmeniui. Pareiškėjo nuomone, kad šiame atsakyme Administratorius pakeitė ankstesnę poziciją, nes iki tol buvo teigiama, jog Tyrimo rezultatai atitinka normatyvus, o vėliau nurodyta, kad Tyrimas apskritai nėra reikšmingas konstrukcijų vertinimui. Pareiškėjas pažymėjo, kad nepaisant pakartotinių kreipimųsi, Administratorius neatliko realios apžiūros vietoje ir neįvertino faktinės situacijos. Nurodė, kadangi Administratorius nesiėmė jokių veiksmų, siekiant tinkamai išnagrinėti pareiškėjo Skundus ir be jokio teisinio pagrindo neatliko specializuoto daugiabučio namo bendrųjų konstrukcijų patikrinimo, neįvertino, ar perdanga ir garso izoliacija atitinka statinio projektą bei STR 2.01.07:2003 ir STR 1.07.03:2017 nustatytus reikalavimus, nesurašė privalomo statinio apžiūros akto PDB IS sistemoje, pareiškėjas mano, kad tokiu būdu Administratorius nevykdė jam teisės aktais pavestų Administratoriaus pareigų. Nurodė, kad remiantis tuo, teikia skundą Savivaldybės administracijai dėl Administratoriaus neplaninio veiklos patikrinimo būtinumo.

Pareiškėjas 2026 m. balandžio 7 d. skunde taip pat išdėstė šiuos argumentus:

1. Administratorius nevykdė jam teisės aktais priskirtų pareigų, apsiribojo formaliais atsakymais į skundus, tačiau neatliko veiksmų, kurių reikalauja galiojantis teisinis reglamentavimas, kai gaunami objektyvūs duomenys apie galimus bendrųjų konstrukcijų pažeidimus. Administratorius neužtikrino: bendrojo naudojimo objektų tinkamos priežiūros; statinio saugumo ir atitikties esminiams reikalavimams; gyventojų apsaugos nuo neigiamo poveikio sveikatai ir gyvenimo kokybei. Administratorius nevykdė pareigų, nustatytų: CK 4.82, CK 4.84, CK 4.240 straipsniuose, STR 1.07.03:2017, STR 2.01.07:2003, Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose. Nenuoseklus Skundų nagrinėjimas, kategoriškas atsisakymas organizuoti specializuotą apžiūrą, formalus situacijos vertinimas ir pastangos išvengti atsakomybės sudaro tiesioginę prielaidą laikyti Administratoriaus neveikimą prieštaraujančiu teisiniam reglamentavimui.

2. Administratorius nevykdė STR 1.07.03:2017 nustatytų statinių techninės priežiūros pareigų. Pareiškėjo teigimu, gavus skundus ir akustinio Tyrimo rezultatus, Administratorius turėjo teisinį pagrindą organizuoti specializuotą apžiūrą, tačiau to nepadarė. Administratorius, Pareiškėjo nuomone, STR 1.07.03:2017 nuostatas aiškino pernelyg siaurai, siejant neeilines apžiūras tik su ekstremaliais įvykiais (gaisru, griūtimi), nors reglamente nurodomi ir „kiti reiškiniai“.

3. Administratorius neužtikrino STR 2.01.07:2003 reikalavimų įgyvendinimo. Nurodė, kad Administratorius nesiėmė teisės aktuose numatytų veiksmų: neatliko specializuotos bendrųjų konstrukcijų apžiūros, neįvertino, ar perdangos konstrukcija ir garso izoliacija atitinka statinio

projektą bei STR 2.01.07:2003 ir STR 1.07.03:2017 nustatytus reikalavimus, nesurašė privalomo statinio apžiūros akto PDB IS sistemoje, taip nevykdydamas jam pavestų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimo funkcijų, neužtikrindamas tinkamos statinio būklės ir nepašalindamas veiksnių, darančių neigiamą poveikį pareiškėjo gyvenimo kokybei, todėl Savivaldybės administracija privalo atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą ir įvertinti ar Administratorius jam priskirtas pareigas vykdo tinkamai.

Pareiškėjas 2026 m. balandžio 7 d. skunde taip pat nurodė, kad Savivaldybės administracija privalo atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą. Pažymėjo, kad pareiškėjas į Savivaldybės administraciją jau buvo kreipęsis 2025 m. lapkričio 9 d., pateikdamas skundą dėl nagrinėjamos triukšmo problemos. Savivaldybės administracija 2025 m. gruodžio 10 d. atsakė į skundą Nr. *(duomenys neskelbtini)*, aiškiai nurodydama, kad dėl remonto metu „įžemintų“ grindų ir galimai išardytų konstrukcijų pareiškėjas turi teisę kreiptis raštu į Administratorių. Nurodė, kad susidūrė su Administratoriaus neveikimu bei vengimu spręsti susidariusią triukšmo problemą, todėl teigė, kad Savivaldybės administracija privalo atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, o nustačius pažeidimus – Administratorių nubausti. Pareiškėjo vertinimu, ši pareiga kyla iš Vietos savivaldos įstatymo, ANK 349 straipsnio ir Taisyklių. Pareiškėjas nurodė, kad jo skundas sudaro pagrindą neplaniniam patikrinimui, nes galimi pažeidimai susiję su bendrojo naudojimo objektais, pažeidimai negali būti laikomi mažareikšmiais, jie turi reikšmingą poveikį pareiškėjo teisėms ir interesams. Teigė, kad Savivaldybės administracija privalo priimti motyvuotą sprendimą pradėti neplaninį patikrinimą ir apie tai informuoti pareiškėją teisės aktuose nustatyta tvarka.

10. Savivaldybės administracija 2026 m. gegužės 6 d. raštu Nr. *(duomenys neskelbtini)* persiuntė pareiškėjo 2026 m. balandžio 7 d. skundą Administratoriui, prašydama išnagrinėti pagal kompetenciją skunde keliamus klausimus, teisės aktų nustatyta tvarka priimti sprendimus esamai situacijai spręsti ir iki š. m. gegužės 19 dienos pateikti informaciją ir atsakymą pareiškėjui, atsakymo kopiją pateikti Savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriui.

11. Administratorius 2026 m. gegužės 18 d. raštu Nr. *(duomenys neskelbtini)*, atsakydamas pareiškėjui ir Skyriui, nurodė, kad pakartotinai išnagrinėjo pareiškėjo keliamus klausimus dėl daugiabučio namo *(duomenys neskelbtini)*. Nurodė, kad nagrinėjant situaciją buvo įvertinti šie dokumentai: 2003 m. projektas „Buto remontas perplanuojant vidaus patalpas“, suderintas Kauno miesto savivaldybėje; notaro patvirtintas buto Nr. 17 savininko sutikimas dėl buto Nr. *(duomenys neskelbtini)* rekonstrukcijos; MB „*(duomenys neskelbtini)*“ 2025 m. spalio 16 d. ekspertinio vertinimo aktas, kuriame, atlikus buto apžiūrą ir įvertinus faktines aplinkybes, nenustatyta duomenų apie neseniai atliktus konstrukcinius pertvarkymus ar bendrųjų konstrukcijų pažeidimus, taip pat nenustatyta indikacijų, kad dabartinė buto savininkė būtų atlikusi tokius darbus. Pažymėjo, kad vien akustinio tyrimo rezultatai savaime nepatvirtina konstrukcinio defekto ar bendrųjų konstrukcijų pažeidimo fakto. STR 1.07.03:2017 nustatyta, kad specializuotos ar neeilinės apžiūros organizuojamos esant objektyviems duomenims apie konstrukcijų deformacijas, griūtį ar kitus pavojingus reiškinius. Nagrinėjamu atveju tokių aplinkybių nenustatyta. Nurodė, kad Administratorius neturi teisinio ar faktinio pagrindo paneigti atestuotų specialistų ir ekspertinio vertinimo išvadų ar savarankiškai inicijuoti destruktinių konstrukcijų tyrimų nesant nustatytų privalomųjų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų pažeidimų. Pažymėjo, kad perdanga tarp butų yra bendrojo naudojimo objektas, todėl klausimai dėl papildomos ekspertizės ar konstrukcinių-akustinių tyrimų organizavimo gali būti sprendžiami butų ir kitų patalpų savininkų CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka. Nurodė, kad organizuos butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu dėl galimo papildomos ekspertizės/tyrimo atlikimo bendrojo naudojimo objekto būklei įvertinti.

12. Skundžiamame Sprendime Savivaldybės administracijos Skyrius, išnagrinėjęs 2026 m. balandžio 7 d. skundą, informavo, kad statinio naudojimo priežiūrą pagal kompetenciją vykdo *(duomenys neskelbtini)* seniūnija. Seniūnija, įvertinusi pateiktą informaciją ir turimus duomenis, nurodė, jog nėra pakankamo pagrindo konstatuoti, kad administratorius netinkamai vykde bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pareigas ar kad jam kilo pareiga organizuoti specializuotą bendrųjų konstrukcijų apžiūrą. Pažymėjo, kad pareiškėjo pateiktas akustinio tyrimo rezultatas,

kuriame fiksuotas 61 dB triukšmo lygis, pagal STR 2.01.07:2003 yra skirtas akustinio komforto vertinimui ir savaime nepatvirtina bendrųjų konstrukcijų pažeidimo, statinio defekto ar garso izoliacijos pašalinimo. Nurodė, kad pagal STR 1.07.03:2017 specializuotos apžiūros organizuojamos tik esant objektyviems konstrukcijų pažeidimo požymiams, tokiems kaip deformacijos, avarijos grėsmė ar kiti pavojingi reiškiniai, tačiau nagrinėjamu atveju Administratoriui nebuvo pateikta duomenų, patvirtinančių tokių aplinkybių buvimą. Taip pat nenustatyta, kad būtų ardomi ar pažeisti bendrojo naudojimo konstrukciniai elementai, vykdomi neteisėti statybos darbai ar silpninamos laikančiosios konstrukcijos. Atsižvelgiant į tai, konstatuota, kad Administratorius veikė savo kompetencijos ribose ir pagrįstai nenustatė pagrindo organizuoti specializuotą bendrųjų konstrukcijų apžiūrą. Pažymėta, kad Administratoriaus kompetencija neapima atskiruose butuose atliktų vidaus apdailos sprendimų kontrolės, kai nėra nustatyta, jog jie pažeidžia bendrąsias konstrukcijas ar teisės aktų reikalavimus. Sprendime nurodyta, kad, atsižvelgus į tai, kad 2026 m. balandžio 7 d. skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su Skyriaus vykdoma bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose, vadovaujantis Taisyklių 17–19 punktais, priimtas sprendimas nepradėti neplaninio administratoriaus veiklos patikrinimo. Kartu pažymėta, kad 2026 metais name atliekamas planinis Administratoriaus veiklos patikrinimas. Taip pat nurodyta, kad 2026 m. balandžio 7 d. skundas perduotas Administratoriui papildomai išnagrinėti pagal kompetenciją. Paašškinta, kad Nuostatų 3 punkte nurodyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys yra administruoti bendrojo naudojimo objektus, užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus bei įgyvendinti butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus. Taip pat pažymėta, kad pagal CK 2.82 straipsnio 4 dalį juridinių asmenų organų sprendimai gali būti ginčijami teisme, o dėl statinio konstrukcijų techninės būklės ekspertizės asmenys turi teisę kreiptis į nepriklausomus ekspertus savo lėšomis ir jų išvadas pateikti teismui. Institucija nurodė, kad pagal CK 4.247 straipsnio 3 dalį administratorius atsako naudos gavėjui už savo veiksmus, o tik patys daugiabučio namo bendraturčiai gali naudotis teisėmis, įtvirtintomis CK nuostatose, reglamentuojančiose bendrosios dalinės nuosavybės teisę ir jos įgyvendinimą. Pažymėta, kad butų ir kitų patalpų savininkai turi teisę ginčyti administratoriaus sprendimus, inicijuoti susirinkimą, pakeisti administratorių, steigti bendriją arba sudaryti jungtinės veiklos sutartį. Taip pat nurodyta, kad Savivaldybės administracija nėra įgaliota vertinti savininkų sprendimų, sutarčių teisėtumo, darbų kainų, apimčių ar kokybės ir veikia tik teisės aktų jai suteiktų įgaliojimų ribose, o ginčai dėl galimos žalos ar teisių pažeidimo sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka teisme.

13. Administratorius name (*duomenys neskelbtini*), pakabino 2026 m. birželio 15 d. skelbimą, kviečiantį namo gyventojus balsuoti dėl daugiabučio namo (*duomenys neskelbtini*) tarpaukštinės perdangos ekspertizės (konstrukcinio tyrimo) atlikimo ir išlaidų už tai padengimo. Balsavimas vykdomas raštu nuo 2026 m. birželio 30 iki 2026 m. liepos 14 d. pateikiant užpildytą balsavimo biuletenį. Skelbime taip pat pažymėta, kad Administratorius konstrukcijos pažeidimų nenustatė, tačiau gautas vieno iš gyventojų kreipimasis dėl nepakankamos perdangos konstrukcijos garso izoliacijos būklės.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 2 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos administracinių ginčų komisija ir jos teritoriniai padaliniai ikiteismine tvarka nagrinėja suinteresuotų asmenų skundus (prašymus) dėl viešojo administravimo subjektų priimtų individualių administracinių aktų ar veiksmų (neveikimo) viešojo administravimo srityje. Nagrinėdama ginčą, Komisija turi patikrinti viešojo administravimo subjekto priimto akto pagrįstumą bei teisėtumą šiais aspektais, visų pirma, ar jis priimtas kompetentingo subjekto; ar buvo laikytasi pagrindinių procedūrų, ypač taisyklių, turėjusių užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą ir sprendimo pagrįstumą.

Komisija pažymi, kad atsakovė, vykdydama jai teisės aktų pavestas viešojo administravimo funkcijas, pagal VAI nuostatas laikytina viešojo administravimo subjektu, todėl nagrinėdama pareiškėjo skundą ir priimdama administracinį sprendimą privalėjo vadovautis VAI įtvirtintais viešojo administravimo principais ir administraciniam sprendimui keliamais reikalavimais. Tai

reiškia, kad atsakovė turėjo laikytis, be kita ko, VAI 3 straipsnyje įtvirtintų įstatymo viršenybės, išsamumo ir objektyvumo principų. Įstatymo viršenybės principas reikalauja, kad viešojo administravimo subjekto veikla atitiktų įstatyme nustatytus teisinius pagrindus, o administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, būtų pagrįsti įstatymais. Išsamumo principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į asmens prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas prašymo ar skundo nagrinėjimui reikšmingas aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį. Objektyvumo principas suponuoja viešojo administravimo subjekto pareigą administracinį sprendimą priimti nešališkai, remiantis objektyviai įvertintais duomenimis. Be to, pagal VAI 10 straipsnio 5 dalį administraciniame sprendime turi būti nurodytas jo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, taip pat administracinio sprendimo motyvai.

Šioje byloje Komisija vertina, ar atsakovė, nagrinėdama pareiškėjo 2026 m. balandžio 7 d. skundą ir priimdama 2026 m. gegužės 6 d. sprendimą Nr. *(duomenys neskelbtini)*, veikė pagal kompetenciją, tinkamai nustatė teisiškai reikšmingas aplinkybes, tinkamai pritaikė teisės normas ir pakankamai motyvavo sprendimą.

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 įgalios 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 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 – Priežiūros ir kontrolės taisyklės), pagal kurias rekomenduota savivaldybių taryboms patvirtinti bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisykles.

Priežiūros ir kontrolės taisyklės (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2023 m. balandžio 4 d.) nustato Savivaldybės pagal CK 4.83 straipsnio 3 dalį vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką. Pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių II ir III skyriuose įtvirtintas nuostatas, gali būti atliekamas planinis ir neplaninis valdytojo veiklos patikrinimas. Priežiūros ir kontrolės taisyklių 15 punkte įtvirtinta, kad neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – ir neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. Pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių 16 punktą neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstą įtarimą 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. 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. <...> (Priežiūros ir kontrolės taisyklių 17 p.). 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 (Priežiūros ir kontrolės taisyklių 19 p.).

Kauno miesto savivaldybės tarybos patvirtintų Taisyklių (teisės akto redakcija, galiojanti nuo 2023 m. gegužės 25 d.) Taisyklių 2 punkte numatyta, jog priežiūros ir kontrolės vykdytoju Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas Savivaldybės administracijos padalinys (toliau – Padalinys). Vadovaujantis Taisyklių 12 punktu, tikrinama: valdytojo paskyrimo ar išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams – tikrinami valdytojo paskyrimo ar išrinkimo dokumentai, nustatytos kadencijos laikymasis (pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, jungtinės veiklos sutartį, Juridinių asmenų registro, Nekilnojamojo turto registro duomenis) (12.1 p.); patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams (12.2 p.); daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma atitinka teisės aktų reikalavimus (12.3 p.); namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimas ir lėšų kaupimo organizavimas – ar rengiami ir nustatyta tvarka teikiami patalpų savininkams ilgalaikiai ir metiniai planai, pasiūlymai dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti, ar sukauptos lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje ir naudojamos pagal paskirtį (12.4 p.); namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar pirkimai organizuojami ir vykdomi teisės aktų nustatyta tvarka (12.5 p.); informacijos ir duomenų patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos ir duomenų teikimo patalpų savininkams ir skelbimo apie savo veiklą (interneto svetainėje, el. paštu, skelbimų lentoje ir kitais būdais), ar gauta (jei gauta, nurodomas skaičius) skundų dėl informacijos ir duomenų pateikimo patalpų savininkams (12.6 p.); metinės veiklos ataskaitos rengimas ir jos pateikimas patalpų savininkams – ar rengiamos metinės veiklos ataskaitos, ar nustatytais terminais ir tvarka teikiamos patalpų savininkams, ar jų turinys atitinka teisės aktų ar patalpų savininkų sprendimu nustatytus reikalavimus (12.7 p.); patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu (12.8 p.); dokumentų ir duomenų pateikimas viešam registru – ar administravimo ar jungtinės veiklos sutarties sudarymo faktas registruotas Nekilnojamojo turto registre, ar bendrijos įsteigimo faktas registruotas Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre; ar įstatymų nustatytais atvejais ir terminais Juridinių asmenų registre perregistruojami juridinio asmens (bendrijos) įstatai (12.9 p.); ar valdytojas taiko nustatytus tarifus (namo bendrojo naudojimo objektų administravimo, techninės priežiūros, namo šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros (eksploatavimo), lifto naudojimo ir priežiūros, bendrojo naudojimo patalpų valymo ir kitus bendrijos narių ar patalpų savininkų nustatytus tarifus) (12.10 p.); ar bendrojo naudojimo objektų administratorius yra apsidraudęs civilinės atsakomybės draudimu (12.11 p.).

Taisyklių 16 punkte nustatyta, kad neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Padaliniui 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 Padalinio motyvuotu sprendimu. Atliekamas ne ilgesnio nei dvejų metų laikotarpio valdytojo veiklos neplaninis patikrinimas (šis laikotarpis skaičiuojamas nuo skundo gavimo dienos). Taisyklių 19 punkte nurodyta, kad Padalinys 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 (ar) 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 valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11

papunkčiuose, arba skunde nurodytos aplinkybės yra senesnės nei dvejų metų nuo skundo gavimo dienos.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka (toliau – administratorius), veiklą administruojant daugiabučio namo (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektus ir nustato administratoriaus informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį reglamentuoja Nuostatai (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1331 redakcija) (Nuostatų 1 punktas).

Pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant (Nuostatų 3 punktas).

Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų, potencialiai pavojingų įrenginių naudojimą ir priežiūrą, žemės sklypų priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą, bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais patalpų savininkų naudojamo ir (ar) valdomo žemės sklypo (toliau – žemės sklypas) priežiūrą (Nuostatų 4.3 papunktis). Administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę atlieka Savivaldybė (Nuostatų 21 punktas).

Iš išdėstytų teisinio reglamentavimo nuostatų matyti, kad bendrojo naudojimo objektų administratorių (šiuo atveju – UAB Kauno butų ūkis) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūros ir kontrolės funkcijos priskirtos atsakovei Savivaldybės administracijai.

Pastatų apsaugos nuo triukšmo kokybė yra išreiškiama penkių (A, B, C, D ir E) garso klasių (akustinio komforto) sistema. Šioms garso klasėms nustatyti yra naudojamos ore sklindančio garso izoliavimo, smūgio garso izoliavimo, aidėjimo trukmės ir aplinkos triukšmo rodiklių vertės (STR 2.01.07:2003 4 p.). Pastatų (jų dalių), pradėtų projektuoti iki Reglamento įsigaliojimo dienos, esamos garso klasės gali būti nustatomos savininkui (valdytojui) pageidaujant: rekonstruojant ar kapitališkai remontuojant pastatus, kai atliekami statybos darbai, susiję su atitvarų konstrukciniais pakeitimais, pastatų (patalpų) bei gretimai esančių patalpų vidaus aplinkos apsaugos nuo triukšmo kokybė turi nepablogėti ir atitikti ne žemesnes atitinkamų rodiklių vertes, taikomas E garso klasei, – jei pastato ar jo atskirų patalpų paskirtis nekeičiama (STR 2.01.07:2003 5.1 pp.). Perdangų garso klasė nustatyta STR 2.01.07:2003 2 lentelėje, kurioje nurodyta, kad kambarių nuo virš jų esančių kitų butų patalpų E klasės didžiausios normuotojo svertinio smūgio garso slėgio lygio riba yra 60 (dB).

STR 1.07.03:2017 nustato daugiabučių gyvenamųjų namų ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių viešųjų pastatų techninės priežiūros privalomuosius reikalavimus ir jų įgyvendinimo naudojantis Pastatų duomenų banko informacine sistema (toliau – PDB IS) tvarką (1.2 pp.). Pagrindiniai statinių ir jų konstrukcijų techninės priežiūros ir teisingo naudojimo uždaviniai nurodyti STR 1.07.03:2017 12 punkte, tame tarpe – laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus (12.2 pp.); siekti, kad statiniai nedarytų žalos žmonių sveikatai ir aplinkai (12.5 pp.). Neleidžiama silpninti konstrukcijų išpjaunant ar įpjaunant atskiras jų dalis ar elementus, gręžiant ar išmušant angas bei skyles perdangose, denginiuose, santvarose, sijose, kolonose, sienose ir kitose laikančiosiose konstrukcijose (21 p.). Statinių kasmetinės, specializuotos, neeilinės ir papildomos apžiūros nustatytos 39 punkte, tame tarpe – neeilinės apžiūros, kurios atliekamos po stichinių nelaimių (gaisrų, liūčių, uraganų ir pan.) statinio ar atskirų jo konstrukcijų griūties ir kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas konstrukcijų deformacijas, taip pat keičiantis Naudotojui ar techniniam prižiūrėtojui (39.2 pp.). Daugiabučio gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (toliau – valdytojas) paskirdamas techninį prižiūrėtoją. Kai techninis prižiūrėtojas yra juridinis asmuo, jis turi paskirti už namo techninę priežiūrą atsakingą asmenį (84 p.). Valdytojas ir techninis prižiūrėtojas, vadovaudamiesi Reglamente nurodytais teisės aktais, Reglamento IV skyriuje nurodytais bendraisiais statinių priežiūros reikalavimais ir Pastatų rizikingumo įvertinimo metodika, vykdo organizacines ir technines

priemonės tinkamai namo būklei išsaugoti, kad būtų užtikrinti esminiai statinių reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą namo naudojimo trukmę (85 p.). Namo būklei įvertinti atliekami: specializuotos apžiūros – po stichinių nelaimių (gaisro, liūties, uragano, sprogimo ir kitų), namo ar jo dalių griūties, kitų reiškinių, sukėlusių pavojingas namo konstrukcijų deformacijas, keičiantis valdytoji ir (ar) techniniam prižiūrėtoji (87.3 pp.); namo statybiniai tyrimai – techninio prižiūrėtojo siūlymu (87.4 pp.); bendroji namo, jo dalies (dalinė) ekspertizė – pagal apžiūrų išvadas (87.5 pp.).

Byloje skundžiamu Sprendimu Savivaldybės administracija, vadovaudamasi Taisyklių 17–19 punktais nusprendė neplaninio, daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo nepradėti, kadangi pareiškėjo skunde nurodytos aplinkybės dėl statinio techninės apžiūros atlikimo nėra susijusios su Skyriaus atliekama valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose.

Kadangi pagal Lietuvos vyriausiasis administracinis teismo (toliau – ir LVAT) praktiką atsisakymas atlikti veiksmus yra vienas iš viešojo administravimo subjektui leistinų veiksmų, todėl nagrinėjamu atveju, nustačius, kad Savivaldybės administracija skundžiamu Sprendimu apskritai atsisakė atlikti prašomus veiksmus, argumentuodama, kad jų atlikimas nepatenka į jos kompetenciją, darytina išvada, kad būtent jo teisėtumas ir pagrįstumas ir sudaro šios administracinės bylos nagrinėjimo dalyką (žr., pvz., 2016 m. sausio 13 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eAS-47-438/2016 ir kt.).

Komisija pažymi, kad šioje byloje nenustatinėjama, ar pareiškėjo bute faktiškai egzistuoja triukšmo problema, ar kaimyniniame bute buvo atlikti remonto darbai, ar šių darbų metu buvo pašalintas garso izoliacijos sluoksnis, ar pareiškėjas dėl to patyrė žalą. Šie klausimai gali būti reikšmingi statinio techninės būklės ekspertinio vertinimo, statybos valstybinės priežiūros ar civilinio ginčo kontekste, tačiau nagrinėjamoje byloje jie vertinami tik tiek, kiek būtina patikrinti, ar Savivaldybės administracija pagrįstai atsisakė pradėti neplaninį administratoriaus veiklos patikrinimą.

Taip pat pažymėtina, kad Komisija neperima viešojo administravimo subjekto, statinio techninės priežiūros kontrolę atliekančių subjektų, statybos valstybinės priežiūros institucijų ar civilinį ginčą nagrinėjančio teismo funkcijų. Komisijos šioje byloje tikrina, ar skundžiamas Sprendimas priimtas kompetentingo subjekto, ar jis pagrįstas iki jo priėmimo nustatytais faktinėmis aplinkybėmis, ar tinkamai pritaikytos teisės normos ir ar sprendimo motyvai atitinka VAI reikalavimus.

Pareiškėjas iš esmės teigia, kad atsakovė privalėjo pradėti neplaninį UAB Kauno butų ūkis veiklos patikrinimą, nes administratorius, gavęs pareiškėjo skundus dėl daugiabučio namo konstrukcijų defektų ir neleistinų deformacijų, turėjo pareigą nedelsiant organizuoti specializuotą statinio apžiūrą, įvertinti statinio būklę ir apžiūros rezultatus užfiksuoti PDB IS elektroniniame techninės priežiūros žurnale. Šį argumentą pareiškėjo atstovė bylos nagrinėjimo metu siejo, be kita ko, su Taisyklių 12.4 papunkčio nuostatomis.

Komisija šį argumentą vertina kaip nepagrįstą. Taisyklių 12.4 papunktis apibrėžia vieną iš valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės sričių – namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus planavimą ir lėšų kaupimo organizavimą. Šio papunkčio turinys siejamas su ilgalaikių ir metinių planų rengimu bei teikimu patalpų savininkams, pasiūlymų dėl lėšų kaupimo namui atnaujinti teikimu, sukaupytų lėšų laikymu atskiroje sąskaitoje ir jų naudojimu pagal paskirtį. Taigi Taisyklių 12.4 papunkčio reguliavimo dalykas yra valdytojo organizacinė veikla planuojant bendrojo naudojimo objektų atnaujinimą ir administruojant tam kaupiamas lėšas, o ne kiekvieno individualaus ginčo dėl galimo statinio konstrukcijų defekto, garso izoliacijos, akustinio komforto ar specializuotos apžiūros poreikio ekspertinis išsprendimas.

Nagrinėjamu atveju pareiškėjo 2026 m. balandžio 7 d. skundo atsakovei esmė buvo siekis, kad Administratorius būtų įpareigotas organizuoti specializuotą buto (*duomenys neskelbtini*), ir bendrųjų konstrukcijų, t. y. perdangos, apžiūrą, siekiant nustatyti garso izoliacijos būklę ir jos atitiktį STR 2.01.07:2003 bei STR 1.07.03:2017 reikalavimams. Pareiškėjas taip pat prašė įvertinti, ar administratorius tinkamai reagavo į jo kreipimuisi dėl iš viršuje esančio buto sklindančio triukšmo

ir galimo garso izoliacijos sluoksnio pašalinimo. Tokios aplinkybės savo turiniu susijusios su statinio techninės būklės, akustinių parametrų, galimų konstrukcinių pokyčių ir kaimyninio buto remonto padarinių vertinimu, bet ne su ilgalaikių ar metinių atnaujinimo planų rengimu, lėšų kaupimo organizavimu ar sukauptų lėšų naudojimu.

Komisijos vertinimu, vien tai, kad pareiškėjas nurodė galimą bendrojo naudojimo konstrukcijos – perdangos – defektą, savaime nereiškia, kad ginčas patenka į Taisyklių 12.4 papunkčio taikymo sritį. Taisyklių 12.4 papunktis negali būti aiškinamas taip plačiai, kad apimtų visus statinio techninės priežiūros, specializuotų apžiūrų, akustinių tyrimų, remonto darbų padarinių ar galimų konstrukcinių defektų klausimus. Toks aiškinimas nepagrįstai išplėstų Savivaldybės administracijos vykdomos valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės ribas ir faktiškai paverstų šią priežiūrą statinio techninės būklės ekspertiniu tyrimu.

Taisyklių 16 ir 17 punktai įpareigoja Savivaldybės administraciją, gavus patalpų savininko skundą, jį įvertinti ir priimti sprendimą pradėti arba nepradėti neplaninį patikrinimą. Tačiau šios nuostatos nereiškia, kad kiekvienas skundas dėl Administratoriaus veiklos automatiškai lemia neplaninio patikrinimo pradėjimą. Neplaniniam patikrinimui pradėti turi būti nustatytas ryšys tarp skunde nurodytų aplinkybių ir Taisyklių 12 punkte apibrėžtos valdytojo veiklos priežiūros bei kontrolės apimties, taip pat turi būti pakankami duomenys apie galimą valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimą.

Taisyklių 19 punkte nustatyti savarankiški pagrindai neplaninio patikrinimo nepradėti. Pareiškėjas savo skunde Komisijai akcentuoja, kad jo nurodytos aplinkybės nėra mažareikšmės, todėl Savivaldybės administracijos negalėjo atsisakyti pradėti neplaninio patikrinimo. Tačiau skundžiamas Sprendimas nebuvo grindžiamas išvada, kad galimas Administratoriaus pareigų pažeidimas yra mažareikšmis. Atsakovė Sprendimą grindė kitu Taisyklių 19 punkte numatytu pagrindu – tuo, kad pareiškėjo skunde nurodytos aplinkybės dėl statinio techninės apžiūros atlikimo nėra susijusios su Skyriaus atliekama valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose. Todėl pareiškėjo argumentai dėl mažareikšmiškumo nepaneigia skundžiamo Sprendimo teisėtumo, nes tokiu teisiniu ir faktiniu pagrindu atsakovė nesirėmė.

Komisija sutinka su atsakovės pozicija, kad pareiškėjo skunde Savivaldybės administracijai nurodytos aplinkybės iš esmės buvo susijusios su statinio techninės būklės, garso izoliacijos, akustinių savybių, galimų kaimyninio buto remonto padarinių ir specializuotos apžiūros poreikio vertinimu. Šie klausimai negali būti automatiškai sutapatinti su Savivaldybės administracijos pagal Taisyklės vykdoma bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole. Bendrojo naudojimo objektas gali būti susijęs su Administratoriaus veikla, tačiau tai nereiškia, kad kiekvienas klausimas dėl bendrojo naudojimo objekto techninės būklės ar galimo defekto savaime patenka į Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nustatytą valdytojo veiklos patikrinimo apimtį.

Pareiškėjas taip pat remiasi UAB „(duomenys neskelbtini)“ atlikto akustinio tyrimo rezultatu, kuriame nurodytas 61 dB rodiklis, ir teigia, kad šis rodiklis automatiškai įrodo konstrukcijos defektą. Komisija šio argumento nelaiko pagrįstu.

Komisijos vertinimu, akustinis tyrimas gali būti reikšmingas vertinant patalpų akustinio komforto sąlygas ir garso sklaidimo savybes. Tačiau vien akustinio rodiklio nustatymas savaime nėra tiesioginis įrodymas, kad buvo pakeistos ar pažeistos perdangos konstrukcijos, pašalintas garso izoliacijos sluoksnis, susilpnintos laikančiosios konstrukcijos ar atsirado kitas statinio konstrukcinis defektas. Iš Komisijai pateiktų UAB „(duomenys neskelbtini)“ atlikto akustinio tyrimo rezultatų matyti akustinis rezultatas apibūdina garso perdavimo ar izoliacijos būklę, tačiau be papildomų objektyvių duomenų neleidžia vienareikšmiškai nustatyti konstrukcijų pažeidimo priežasties, pobūdžio ir ryšio su Administratoriaus pareigų vykdymu.

Atsižvelgus į tai, darytina išvada, kad šiuo aspektu atsakovė skundžiamame Sprendime pagrįstai nurodė, kad STR 2.01.07:2003 rodikliai skirti akustinio komforto sąlygoms vertinti, tačiau nėra tiesioginis įrodymas apie konstrukcijų būklę ar jų pažeidimą. Komisijos vertinimu, atsakovės išvada, kad 61 dB rodiklis savaime nepatvirtina bendrųjų konstrukcijų pažeidimo ar statinio defekto, yra pagrįsta ir logiškai susijusi su ginčo dalyku. Pareiškėjas nepateikė objektyvių duomenų, kurie

leistų vien iš akustinio tyrimo daryti išvadą apie perdangos ardymą, laikančiųjų konstrukcijų silpninimą, deformacijas, avarijos grėsmę ar kitus konstrukcijų pažeidimo požymius.

Komisija taip pat vertina pareiškėjo argumentą, kad atsakovė ir Administratorius pernelyg siaurai aiškino STR 1.07.03:2017 nuostatas dėl specializuotos ar neeilinės apžiūros. Pareiškėjas teigia, kad specializuota apžiūra gali būti atliekama ne tik deformacijų ar avarijos grėsmės atveju, bet ir dėl kitų reiškinių, įskaitant galimą konstrukcijų pažeidimą ar kitokį neigiamą poveikį statiniui.

Komisija pažymi, kad teisės normoje vartojama formuluotė dėl „kitų reiškinių“ neturi būti aiškinama vien kaip baigtinis ekstremalių įvykių sąrašas. Tačiau tai nereiškia, kad bet koks patalpų savininko nurodytas diskomfortas, triukšmas ar akustinio rodiklio nuokrypis automatiškai laikytinas objektyviai nustatytu konstrukcijų pažeidimo požymiu. „Kiti reiškiniai“ turi būti susiję su statinio ar jo konstrukcijų techninės būklės pokyčiais arba kitais objektyviais požymiais, leidžiančiais pagrįstai manyti, kad būtina specializuota statinio ar jo konstrukcijų apžiūra. Nagrinėjamu atveju atsakovė iki skundžiamo Sprendimo priėmimo turėjo pareiškėjo pateiktą akustinį tyrimą ir ankstesnių kreipimusi duomenis, tačiau neturėjo objektyvių duomenų, kad buvo ardomi ar silpninami bendrojo naudojimo konstrukciniai elementai, kad yra statinio deformacijų, avarijos grėsmės ar kitų konstrukcijų pažeidimo požymių. Todėl pareiškėjo nurodytas platesnis STR 1.07.03:2017 aiškinimas pats savaime nepaneigia atsakovės išvados, kad nebuvo pakankamo pagrindo konstatuoti Administratoriaus pareigos organizuoti specializuotą bendrųjų konstrukcijų apžiūrą ir dėl to pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą.

Pareiškėjas teigia, kad Savivaldybės administracija jo skundą tik persiuntė Administratoriui ir pati neatliko savarankiško vertinimo. Komisija su šiuo argumentu nesutinka. Iš skundžiamo Sprendimo turinio matyti, kad atsakovė neapsiribojo vien skundo persiuntimu Administratoriui. Sprendime nurodyta, kad (*duomenys neskelbtini*) seniūnija pagal kompetenciją atlieka statinių naudojimo priežiūrą ir įgyvendina teisės aktuose nustatytas statinių naudotojų techninės priežiūros kontrolės priemones; seniūnija, įvertinusi pateiktą informaciją ir turimus duomenis, informavo, kad nėra pakankamo pagrindo konstatuoti administratoriaus pareigų netinkamo vykdymo ar pareigos organizuoti specializuotą apžiūrą. Atsakovė taip pat savarankiškai įvertino pareiškėjo pateikto akustinio tyrimo reikšmę, nurodė jo santykį su STR 2.01.07:2003, paaiškino specializuotos apžiūros organizavimo prielaidas pagal STR 1.07.03:2017 ir padarė išvadą dėl neplaninio patikrinimo nepradėjimo. Tai, kad atsakovė rėmėsi Administratoriaus ir seniūnijos pateikta informacija, savaime nereiškia, kad Sprendimas priimtas nesavarankiškai. Viešojo administravimo subjektas, nagrinėdamas skundą dėl administratoriaus veiklos, turi teisę rinkti ir vertinti informaciją iš subjekto, kurio veiksmai ar neveikimas skundžiami, taip pat iš kitų pagal kompetenciją veikiančių padalinių ar institucijų. Svarbu tai, ar galutinė išvada padaryta paties viešojo administravimo subjekto ir ar ji motyvuota. Nagrinėjamu atveju skundžiamame Sprendime nurodyta Savivaldybės administracijos pozicija ir jos teisinis pagrindas.

Komisija pažymi, kad po skundžiamo sprendimo priėmimo atsiradusios aplinkybės, įskaitant Administratoriaus 2026 m. gegužės 18 d. raštą ir vėlesnį balsavimo dėl papildomos ekspertizės inicijavimą, vertinamos tik kaip proceso dalyvių paaiškinimai ir vėlesnė ginčo raida, tačiau jos nėra laikomos faktiniu pagrindu, kuriuo atsakovė galėjo remtis priimdama 2026 m. gegužės 6 d. Sprendimą.

Vertinant skundžiamo sprendimo atitiktį Viešojo administravimo įstatymo 10 straipsnio 5 daliai, svarbu nustatyti, ar iš sprendimo turinio galima suprasti, koks sprendimas priimtas, koku faktiniu ir teisiniu pagrindu jis priimtas, kokie pagrindiniai motyvai lėmė tokį sprendimą ir kokia apskundimo tvarka. Komisija konstatuoja, kad skundžiamame Sprendime aiškiai nurodyta, kad neplaninis daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimas nepradedamas. Sprendime nurodyta, kad vertinta pareiškėjo pateikta informacija ir turimi duomenys, akustinio tyrimo reikšmė, specializuotos apžiūros organizavimo prielaidos ir Savivaldybės administracijos vykdomos valdytojų veiklos priežiūros bei kontrolės apimtis pagal Taisyklių 12.1–12.11 papunkčius. Sprendime taip pat nurodyta, kad vadovaujamasi Taisyklių 17–19 punktais.

Komisija sutinka su pareiškėju, kad skundžiamame Sprendime neišdėstyti detalūs atsakymai į kiekvieną pareiškėjo 2026 m. balandžio 7 d. skunde nurodytą argumentą, juos atskirai struktūruojant pagal kiekvieną pareiškėjo prašymą. Tačiau administracinio sprendimo lakoniškumas savaime nėra pagrindas jį panaikinti, jeigu iš sprendimo turinio galima nustatyti esminius motyvus, o galimi motyvavimo trūkumai nesutrukdyt pareiškėjui suprasti sprendimo esmės ir veiksmingai jį apskųsti. Pareiškėjo skundo Komisijai turinys patvirtina, kad pareiškėjas suprato atsakovės Sprendimo esmę, identifikavo atsakovės argumentus dėl 61 dB tyrimo reikšmės, specializuotos apžiūros prielaidų, Taisyklių 12.1–12.11 ir 17–19 punktų taikymo bei pateikė dėl jų išsamius nesutikimo argumentus.

Komisijos vertinimu, atsakovės atsiliepime pateikti papildomi paaiškinimai negali pakeisti skundžiamo Sprendimo motyvų ar sukurti naujo Sprendimo pagrindo. Tačiau šie paaiškinimai gali būti vertinami tiek, kiek jie detalizuoja Sprendime jau nurodytą poziciją. Nagrinėjamu atveju atsiliepime išsamiau paaiškinta ta pati skundžiamame Sprendime nurodyta motyvų kryptis – kad pareiškėjo keliami klausimai dėl specializuotos apžiūros, galimų perdangos ar garso izoliacijos pažeidimų ir papildomų ekspertinių tyrimų yra susiję su statinio techninės būklės vertinimu, o ne su Taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose nustatyta valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės apimtimi. Todėl atsiliepime pateikti paaiškinimai nelaikytini nauju, tik po skundžiamo Sprendimo priėmimo sukurtu pagrindu.

Komisija taip pat pažymi, kad pareiškėjo 2026 m. balandžio 7 d. skunde Savivaldybės administracijai buvo pareikšti ne tik prašymai pradėti neplaninį patikrinimą, bet ir išvestiniai prašymai – nustačius pažeidimus įpareigoti Administratorių atlikti specializuotą apžiūrą, pareikalauti Administratoriaus ataskaitos, taikyti poveikio priemonės ir pateikti projekcinės dokumentacijos kopiją. Kadangi atsakovė, įvertinusi skundą pagal Taisyklių 17–19 punktus, priėmė Sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, ji neturėjo teisinio pagrindo pereiti prie išvestinių poveikio priemonių taikymo ar Administratoriaus įpareigojimo atlikti konkrečius veiksmus. Tokie veiksmai galėtų būti svarstomi tik nustačius atitinkamus Administratoriaus veiklos pažeidimus arba esant kitam aiškiam teisiniam pagrindui.

Įvertinusi byloje esančių duomenų visumą, Komisija daro išvadą, kad atsakovė pareiškėjo 2026 m. balandžio 7 d. skundą išnagrinėjo pagal savo kompetenciją, atsakė į esminius pareiškėjo keliamus klausimus, nurodė faktines aplinkybes, taikytiną teisinį reglamentavimą ir savo pozicijos motyvus. Atsakovės 2026 m. gegužės 6 d. sprendimas Nr. (*duomenys neskelbtini*) buvo priimtas remiantis iki jo priėmimo turėtais ir įvertintais duomenimis: pareiškėjo 2026 m. balandžio 7 d. skundu, prie jo pateiktais dokumentais, akustinio tyrimo rezultatais, duomenimis apie Administratoriaus ankstesnę poziciją ir (*duomenys neskelbtini*) seniūnijos vertinimu pagal kompetenciją. Atsakovė tinkamai atribojo pareiškėjo keliamą triukšmo ir galimo garso izoliacijos pažeidimo problemą nuo Savivaldybės administracijos pagal Taisyklės vykdomos valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės apimties, pagrįstai taikė Taisyklių 17–19 punktus ir neperžengė jai suteiktos kompetencijos.

Komisija atmeta kaip nepagrįstus pareiškėjo ir jo atstovės argumentus, kad 61 dB rodiklis automatiškai įrodo konstrukcinį defektą, kad Savivaldybės administracija privalėjo pradėti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą pagal Taisyklių 12.4 papunktį, kad atsakovė turėjo vertinti pažeidimo mažareikšmiškumą, ir kad Sprendimas neatitinka VAI 10 straipsnio 5 dalies reikalavimų. Šie argumentai nepaneigia skundžiamame Sprendime nurodytų faktinių ir teisinių pagrindų ir nesudaro pagrindo konstatuoti, kad atsakovė netinkamai taikė teisės normas ar priėmė nepagrįstą Sprendimą. Komisija sutinka, kad pareiškėjo skunde keliamą problemą jam yra subjektyviai reikšminga ir susijusi su gyvenamosios aplinkos kokybe. Tačiau sprendžiant dėl Sprendimo teisėtumo svarbu ne vien pareiškėjo problemos aktualumas, bet ir tai, ar konkrečiam viešojo administravimo subjektui teisės aktai suteikia kompetenciją taikyti pareiškėjo pageidaujamą teisių gynimo būdą. Viešojo administravimo subjektas negali veikti *ultra vires*, t. y. už jam suteiktos kompetencijos ribų. Todėl Savivaldybė, nustačiusi, kad pareiškėjo nurodytos aplinkybės nepatenka į Taisyklių reglamentuojamą valdytojo veiklos priežiūros ir kontrolės apimtį, turėjo teisę priimti Sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo.

Atsižvelgdama į nustatytas aplinkybes, Komisija konstatuoja, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2026 m. gegužės 6 d. sprendimas Nr. *(duomenys neskelbtini)* yra teisėtas ir pagrįstas, todėl jo naikinti nėra pagrindo. Pareiškėjo skundo reikalavimas panaikinti šį Sprendimą atmestinas kaip nepagrįstas.

Kadangi pareiškėjas kartu reiškia ir išvestinį reikalavimą įpareigoti Savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti jo 2026 m. balandžio 7 d. skundą, pažymėtina, kad nenustačius pagrindo panaikinti skundžiamą Sprendimą, nėra teisinio pagrindo tenkinti ir šį išvestinį reikalavimą. Viešojo administravimo subjektas gali būti įpareigojamas iš naujo nagrinėti asmens kreipimąsi tik tada, kai konstatuojami tokie administracinio sprendimo trūkumai ar procedūriniai pažeidimai, dėl kurių skundžiamas administracinis sprendimas negali būti paliktas galioti. Nenustačius skundžiamo Sprendimo neteisėtumo, nėra pagrindo taikyti ir išvestinės gynybos priemonės. Pareiškėjo skundas atmestinas kaip nepagrįstas visa apimtimi.

Bylos šalys procesiniuose dokumentuose išdėstė daugiau argumentų, tačiau, Komisijos nuomone, jie nėra esminiai sprendžiant šią administracinę bylą ir niekaip nekeičia šioje byloje susiklosčiusios situacijos teisinio vertinimo ir šiame sprendime padarytos išvados, todėl Komisija jų detaliau neanalizuoja ir nenagrinėja.

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

n u s p r e n d ž i a:

Pareiškėjo R. S. Fskundą atmesti kaip nepagrįstą.

Komisijos sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo ginčo šalys gali apskųsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Komisijos posėdžio pirmininkė

Komisijos narės

Lionela Gelmanienė

Daiva Bereikiėnė

Beata Labutytė