



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2023 m. sausio 13 d. Nr. 21RE1-12 (AG1-226/11-2022)
Kaunas

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

Sekretoriaujant J. D.,

dalyvaujant pareiškėjui N. A. ir jo įgaliotai atstovei V. A., pareiškėjui A. A.,

viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjų N. A., A. A., R. L., V. B., D. D., P. Ž. A., A. A., S. G. patikslintą skundą atsakovui Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2022-09-13 rašto Nr. 53-5-384 „Dėl (duomenys neskelbtini), Kaune“ panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus, trečiasis suinteresuotas asmuo UAB „Civinity namai Kaunas“.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėjai patikslintu skundu Komisijos prašo: 1) panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2022-09-13 raštą Nr. 53-5-384 „Dėl (duomenys neskelbtini), Kaune“; 2) įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrių atlikti planinį patikrinimą, susijusį su (duomenys neskelbtini) name esančio šilumos punkto kapitalinio remonto darbų teisėtumu ir pagrįstumu.

Paaiškino, kad UAB „Civinity namai Kaunas“ (toliau – Administratorius) 2022-04-28 namo laiptinėje paskelbė informaciją apie privalomai vykdytus šilumos punkto, priklausančio (duomenys neskelbtini), Kaune, gyvenamajam namui (toliau – Namas), kapitalinius darbus. Tuo pačiu buvo pateiktas UAB „Santermita“ 2022-03-31 defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. DA-222-03-31/02. Rangovas remonto darbus faktiškai pradėjo kitą dieną, nors kilo nepasitenkinimas. 2022-04-28 gyventojai raštu kreipėsi į Administratoriaus direktorių prašydami sustabdyti darbus, kadangi numatoma darbų kaina – 6400 Eur – buvo akivaizdžiai per didelė ir neatitinkanti faktinio būtinumo. Jokio atsakymo negavo. Tada telefonu kreipėsi į Namui priskirtą vadybininką, kad jis organizuotų bendrą gyventojų susirinkimą ir paaiškintų susiklosčiusią situaciją. Susirinkimas nebuvo organizuotas. 2022 m. gegužės mėn. gyventojai gavo sąskaitas iš Administratoriaus, kuriose buvo įtrauktos sumos už šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimą. Su tokiomis sumomis gyventojai nesutiko, todėl kreipėsi į Administratorių, atsisakydami apmokėti ir prašydami informacijos apie šilumos punkto renovacijos iniciatyvą suteikimo. Tačiau gautame atsakyme buvo kalbama tik apie prievolę sumokėti mokesčius. Tuomet vėl raštu kreipėsi į Administratorių prašydami demontuoti šiluminiame mazge sumontuotus įrenginius ir ištaisyti išrašytas sąskaitas, nes darbai atlikti neinformavus Namų gyventojų ir be jų sutikimo. Tada iš Administratoriaus gavo paaiškinimą, kokių pagrindų buvo daromi darbai. Nurodė, kad tai, kad šie darbai priskirtini prie privalomųjų darbų neatitinka faktinių aplinkybių. Pateiktas UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinis aktas Nr. DA-22-

03-17/04 skiriasi nuo 2022-03-31 defektinio akto savo išvadomis. Atkreipė dėmesį, kad apie 2022-03-17 defektiniame akte surašytus šilumos punkte esančius gedimus gyventojai niekada nežinojo ir dėl jų nebuvo patyrę nepatogumų, joks atsakingas asmuo šiame punkte nesilankė, nedarė atžymų atitinkamame žurnale. Be to, AB „Kauno energija“ 2022-05-25 rašte Nr. 20-226 yra nurodžiusi Administratoriui užtikrinti temperatūrinio grafiko laikymąsi Name ir numatė galimą sankcijų taikymą, todėl darytina išvada, kad po jau atlikto šilumos punkto faktinio renovavimo toliau egzistuoja problema. Nurodė, kad pagal nuotolinio šilumos apskaitos prietaisų nuskaitymo išklotines akivaizdu, kad per 2022 m. kovo-birželio mėn. laikotarpį iš šilumos punkto grąžinamas per aukštos temperatūros šilumnešis, viršijantis temperatūrinį grafiką bei neišlaikomas mažiausias matuojamas šilumnešio temperatūrų skirtumas, todėl pareiškėjams kyla abejonė, ar atlikti darbai turėjo reikiamą efektą, t. y. ar buvo reikalingi. Nurodė, kad pareiškėjai, norėdami išsiaiškinti kada ir kokia apimtimi buvo atlikti darbai, ne kartą kreipėsi į Administratorių ir rangovą UAB „Santermita“, tačiau prašoma informacija nebuvo teikiama. Atkreipė dėmesį, kad Namo šilumos punkto naujasis vadybininkas pateikė UAB „Santermita“ lokalinę sąmatą, kurioje kapitalinio remonto darbai įvardinti kaip šilumos punkto automatizavimas. Šitas faktas pareiškėjus verčia manyti, kad atlikti darbai nėra aiškiai apibrėžti ir viskas buvo daroma neinformavus gyventojų. Pareiškėjų nuomone buvo pažeistos teisės aktų nuostatos, įpareigojančios Administratorių savo veiksmus derinti su gyventojais.

Pareiškėjai (toliau – Namo gyventojai ir patalpų savininkai) nurodė, kad kreipėsi į atsakovą Kauno miesto savivaldybės administraciją (toliau – KMSA) su kolektyviniu skundu, kad atliktų patikrinimą dėl Namo šilumos punkte atliktų kapitalinio remonto darbų teisėtumo ir pagrįstumo. Praėjus mėnesiui gautas KMSA Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus (toliau – ir Skyrius) 2022-08-30 raštas Nr. 53-5-346, kuriame nurodyta, kad iš Administratoriaus paprašyta informacijos, ją gavus apie nagrinėjimo rezultatus informuos iki 2022-09-14. Nesulaukus atsakymo 2022-09-26 buvo kreiptasi į atsakovę, kurios darbuotojai nurodė atsiųsti prašymą. 2022-09-27 nusiuntus prašymą, 2022-09-29 gautas el. laiškas su priedamu KMSA Skyriaus 2022-09-29 raštu Nr. 53-5-404, kuris pašto dėžutėje buvo rastas tik 2022-10-20. Šiuo raštu pareiškėjams buvo atsiųstas KMSA Skyriaus 2022-09-13 raštas Nr. 53-5-384 „Dėl (*duomenys neskelbtini*), Kaune“ (toliau – Skundžiamas raštas), su kuriuo pareiškėjai nesutinka. Nurodė, kad atsakovė neatsižvelgė į tai, kad gyventojai Administratoriaus buvo informuoti apie planuojamus atlikti remonto darbus – šilumos punkto kapitalinio remonto darbus. Pagrindas – statinio apžiūros aktas (2022-03-31 Nr. DA-22-03-31/02), laikotarpis – 2022 m. balandžio-gegužės mėn. Rangovas – UAB „Santermita“. Numatoma kaina – 6400 Eur. Pareiškėjai nurodė, kad sprendimas priimtas vienašališkai, vien Administratoriaus pateikta informacija, dokumentais ir paaiškinimais. Atkreipė dėmesį, kad apie 2022-03-17 defektiniame akte surašytus šilumos punkte esančius gedimus gyventojai niekada nežinojo ir dėl jų nebuvo patyrę nepatogumų. Pareiškėjams neaišku, kas, kaip ir dėl ko nustatė įrangos defektus, jiems kyla abejonių, ar iš viso buvo nustatytas koks nors įrangos gedimas, nurodė, kad nebuvo atlikti jokie įrangos metrologiniai tyrimai, neužfiksuoti mechaniniai pažeidimai. Pareiškėjus stebina dar ir tai, kad 2022-03-17 defektinis aktas gyventojams įteiktas tik po ilgų susirašinėjimų su Administratoriumi. Nurodė, kad UAB „Santermita“ atstovas 2022-10-06 gyventojų iniciatyva suorganizuotame susitikime patvirtino, kad tai nebuvo šilumos punkto avarija, todėl, pareiškėjų nuomone, defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. DA-22-03-17/04 (2022-03-17) neatitinka tikrovės.

Pareiškėjų nuomone, kadangi avarijos šiluminiame punkte nebuvo, tai darbai negalėjo būti vykdomi privalomuoju būdu. Turėjo būti derinama su gyventojais: vykdoma apklausa, užpildant balsavimo biuletenius, supažindinama su darbų sąmata ir apimtimi. Skundžiamame rašte priimtas sprendimas neatlikti neplaninio patikrinimo vadovaujantis defektiniu aktu Nr. DA-22-03-17/04 (2022-03-17) ir Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų 7.7 p., pažeidžia gyventojų teisę apsiginti nuo Administratoriaus savivalės. Nurodė, kad atsakovei buvo pateikta informacija, kad gyventojai nebuvo informuoti ir supažindinti iš anksto apie šilumos punkto kapitalinio remonto darbus pagal defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-31/02 (2022-03-31).

Pareiškėjų nuomone, pagal pateiktą UAB „Santermita“ lokalinę sąmatą matyti, kad atlikti pertekliniai darbai, apie kuriuos gyventojai nebuvo informuoti ir įgavo nepagrįstą prievolę apmokėti automatizacijos išlaidas. Be to, buvo pažeistas gyventojų privatumas, perduodant išieškojimo dokumentus teisinių paslaugų įmonei. Pareiškėjai nurodė, kad atlikus tokį priverstinį šilumos punkto automatizavimą, gyventojai praranda galimybę gauti valstybės paramą daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimui (mažoji renovacija). Pareiškėjų nuomone, AB „Kauno energija“ 2022-05-25 raštas Nr. 20-226, adresuotas Administratoriui, patvirtina, kad Namų šilumos punkte atlikti darbai jokio naudingumo ir efektyvumo šiluminiam mazgui nedavė (I t. b. l. 133–140).

Pareiškėjai, susipažinę su atsakovo atsiliepimu, 2022-12-29 pateikė papildomus paaiškinimus, kuriais atkreipė dėmesį, kad apie UAB „Santermita“ surašytą 2022-03-17 defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-17/04 niekada nežinojo ir nebuvo supažindinti. Jie buvo supažindinti tik su 2022-03-31 defektiniu įrangos apžiūros aktu Nr. DA-22-03-31/02 ir informacija apie vykdytinus šilumos punkto kapitalinio remonto darbus, kuriems reikalingas gyventojų sutikimas. Taip pat atkreipė dėmesį, kad akto surašymo data yra 2022-03-17, o jame nurodyta, kad šilumos punkto apžiūra atlikta 2022-03-31. Pareiškėjų nuomone, menama avarija atsirado atbuline data. Pabrėžė, kad Namų laiptinėje buvo pakabinta informacija apie vykdytinus šilumos punkto kapitalinio remonto darbus ir pateiktas 2022-03-31 defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. DA-22-03-31/02. Nurodė, kad jei būtų įvykusi avarija, gyventojai būtų neturėję karšto vandens, nes avarija dar nelikviduota – sąskaitos gautos iš UAB „Civinity namai Kaunas“ yra už avarijos lokalizavimo darbus, tuo tarpu gyventojai jokių nepatogumų nepatyrė ir nepertraukiamai turėjo karštą vandenį. Taip pat nurodė, kad neprašo KMSA Skyriaus atlikti UAB „Civinity namai Kaunas“ finansinių dokumentų analizę bei atlikti darbų kokybės kontrolę, o prašo atlikti planinį patikrinimą, susijusį su Name esančio šilumos punkto kapitalinio remonto darbų teisėtumu ir pagrįstumu, pagal galiojančias taisykles (II t. b. l. 69).

Atsakovas KMSA nesutinka su pareiškėjo skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepime į pareiškėjo skundą paaiškino, kad KMSA Skyrius gavo pil. N. A., gyv. daugiabučiame name (*duomenys neskelbtini*), Kaune, pateiktą kolektyvinį 2022-08-01 prašymą (reg. 2022-08-01 Nr. 53-6-172) dėl Namų Administratoriaus vykdomos namo bendro naudojimo objektų priežiūros. N. A. nurodė save kaip kontaktinį asmenį. Prašyme pareiškėjas skundėsi dėl namo šilumos punkte atliktų kapitalinio remonto darbų ir prašė atlikti patikrinimą dėl namo šilumos punkte atliktų kapitalinio remonto darbų teisėtumo ir pagrįstumo.

Skyrius 2022-08-26 raštu Nr. 53-2-451 kreipėsi į Administratorių dėl informacijos ir susijusių dokumentų, atliktų šilumos punkte remonto darbų, kopijų pateikimo, taip pat prašė informuoti ar buvo organizuoti sprendimų priėmimai dėl minėtų darbų atlikimo, kitų susijusių dokumentų. Skyrius parengė pareiškėjui 2022-08-30 raštą Nr. 53-5-346, kuriame informavo, jog namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paprašė pateikti susijusią informaciją, dokumentus ir paaiškinimus, nurodė, kad gavus informaciją apie nagrinėjimo rezultatus informuos iki 2022-09-14.

Administratorius Skyrių 2022-09-08 raštu Nr. S-494 (reg. 2022-09-08 Nr. 53-1-716) informavo, kad „<...> 2022-03-17 buvo gautas defektinis įrangos apžiūros aktas nurodantis, kad reikalinga nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus. Darbai buvo vykdomi privalomuoju būdu, atsižvelgiant į Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų III skyriaus 7.7 punkto, kuriame nustatyta administratoriaus pareiga: jei bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus, administratorius privalo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė. Apie darbus bei atsiradusį defektą gyventojai buvo informuoti pranešimais skelbimų lentoje.“ Taip pat administratorius pateikė UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-17/04, kuriame nurodyta, kad 2022-03-17 atlikta Namų šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūra ir rasta: sugedęs karšto vandens ruošimo sistemos vožtuvas Danfoss AVTB

DN20, Kvs3,4. Vožtuvas neuždaro termofikacinio vandens srauto. AVTB sudilęs, neremontuojamas. Esant mažam kiekiui vartotojų, AVTB dirba nestabiliai ir sugedus valdymo „meškerei“ šilumokaitis per sezoną užkalkėja, užkelia grįžtamo srauto temperatūrą, yra tikimybė vartotojui apsiplikyti. Vartojimo temperatūra ties paėmimo čiaupu pašoka iki +65 laipsnių. UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektiniame įrangos apžiūros akte Nr. DA-22-03-17/04 pateikiama išvada, kad reikia nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus.

Skyrius parengė pareiškėjui atsakymą 2022-09-13 raštu Nr. 53-5-584, kuriame informavo, kad atsižvelgiant į jau aukščiau atsiliepime nurodytą informaciją, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų 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 – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) 17–19 punktais, buvo priimtas sprendimas – neplaninio administratoriaus patikrinimo neatlikti.

Skyrius gavo pareiškėjo 2022-09-27 prašymą Nr. 53-6-234, kuriame nurodė, jog negavo atsakymo į 2022-08-01 prašymą. Todėl skyrius atsakydamas į 2022-09-27 prašymą, 2022-09-30 raštu Nr. 53-5-404 pateikė atsakymo kopiją nurodytu el. paštu.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų (toliau – Nuostatai) 3 p. nurodyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimtus sprendimus ir pavedimus. Nuostatuose yra nustatytos administratoriaus pareigos, teisės, atsakomybė. Nuostatų 4.3 p. nurodyta, kad administratorius, vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą. Nuostatų 7.7 p. nustatyta, kad administratorius privalo, jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė.

LR aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ 33 p. nustatyta, kad statinio techninis prižiūrėtojas, atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę. Organizacinės priemonės yra nuolatiniai statinio stebėjimai, periodinės ir specializuotos apžiūros, statinio tyrimai, energetiniai auditai, ekspertizės. Statybos reglamento 96 p. nustatyta, kad valdytojas pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrindamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir/ ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus. Statybos reglamento 97 p. numatyta, kad nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus valdytojas numato metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane. LR CK 4.82 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė – techninė ir kitokia įranga, šio straipsnio 3 punkte nustatyta, kad butų ir kitų patalpų

savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. Šios nuostatos tikslas – namo atitinkamų konstrukcijų ir inžinerinių sistemų funkcionavimo atitikimas visų bendrosios dalinės nuosavybės turėtojų interesams ir LR įstatymais ir teisės aktais nustatytų privalomųjų reikalavimų, susijusių su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų naudojimu, priežiūra ir išlaikymu, užtikrinimas. Šio straipsnio 7 dalyje numatyta, kad buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui. LR CK 4.83 straipsnio 3 punktas nustato, kad butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti.

Nurodė, kad Namų šilumos punktas yra bendrojo naudojimo objektas, priklausantis bendrosioms pastato inžinerinėms sistemoms. Prašymo aplinkybių kontekste papildomai atkreipė dėmesį, kad net ir paskyrus namo administratorių, namo bendrojo naudojimo objektų savininkai yra namo butų ir kitų patalpų savininkai. Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūra yra pačių namo butų ir kitų patalpų savininkų interesas ir pareiga, jie patys turi jais rūpintis, nesutikdami su sąskaitomis – jų neapmokėti ir ginčyti teisme. LR CK 4.76 str. nustatyta, kad kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą. T. y., visi namo butų ir kitų patalpų savininkai vienodai atsako už savo nuosavybės išlaikymą. Už namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros (remonto) darbus, kuriems apmokėti trūksta surenkamų lėšų (kaupiamųjų lėšų), vadovaujantis LR CK 4.82 str. 1 ir 3 d., turi apmokėti viso namo butų ir kitų patalpų savininkai, proporcingai savo daliai.

Paaiškino, kad Skyrius, vadovaudamasis Nuostatų 18 punktu, vykdo Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurią atlieka, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktu. Šio straipsnio minėtame punkte nurodyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių (toliau – valdytojai) veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė atliekama pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles. Priežiūros ir kontrolės taisyklių 16 punkte nustatyta, kad valdytojų neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu. Skyrius valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę vykdo Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.1-12.11 papunkčiuose nurodyta apimtimi. Akcentavo, kad kaip ir nurodyta skyriaus 2022-12-15 rašte Nr. 53-9-232, į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, taigi ir atliekant neplaninį patikrinimą, neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė. Priežiūros ir kontrolės taisyklių 19 p. yra numatyta, kad savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas asmuo 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, taip pat jeigu nuo skunde nurodytų aplinkybių paaiškėjimo asmeniui dienos iki skundo padavimo dienos yra praėję daugiau kaip 6 mėnesiai. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios

su valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole, kurios apimtys nustatytos Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.1–12.11 papunkčiuose.

Nurodė, kad atsižvelgiant į nustatytas aplinkybes, kad Administratorius pateikė UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinį šilumos punkto įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-0317/04, nurodantį, kad reikalinga nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus ir darbai buvo vykdomi privalomuoju būdu, atsižvelgiant į Nuostatų 7.7 punktą, vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 17–19 punktais, pagrįstai buvo priimtas sprendimas neplaninio administratoriaus patikrinimo neatlikti.

Akcentavo, kad pagal galiojančią valstybės teisinį reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei), įtakoti į konkretaus gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Tik patys daugiabučių gyvenamųjų namų bendraturčiai turi savininkų teisių įgyvendinimo ir gynimos mechanizmą, nustatytą LR civiliniame kodekse (toliau – LR CK) ir LR civilinio proceso kodekse, nes tik savininkams priklauso materialinė reikalavimo teisė, kad tik patys bendrosios nuosavybės dalininkai (betų ir kitų patalpų savininkai) gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis LR CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą (4.82–4.85 str.), turto administravimą (4.236–4.252 str.) ir pan.

Atsakovės nuomone, atsižvelgiant į aukščiau nurodytą teisinį reglamentavimą ir faktines aplinkybes, darytina išvada, kad atsakovė, objektyviai įvertinusi visas su ginču susijusias aplinkybes, pagrįstai nusprendė neplaninio administratoriaus patikrinimo neatlikti, todėl pareiškėjų patikslinto skundo reikalavimas panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos 2022-09-13 raštą Nr. 53-5-384 yra nepagrįstas ir neturėtų būti Komisijos tenkinamas.

Pasisakydama dėl pareiškėjų reikalavimo įpareigoti atsakovę atlikti UAB „Civinity namai Kaunas“ planinį patikrinimą, susijusį su (*duomenys neskelbtini*) name, Kaune, esančio šilumos punkto kapitalinio remonto darbų teisėtumu ir pagrįstumu, atsakove nurodė, kad visų pirma, kaip jau buvo nurodyta aukščiau, Administratorius savo 2022-09-08 rašte Nr. S-494 (reg. 2022-09-08 Nr. 53-1-716) nurodė, jog 2022-03-17 buvo gautas defektinis įrangos apžiūros aktas nurodantis, kad reikalinga nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus. Kaip ir nurodo administratorius savo 2022-06-30 rašte Nr. S-361, šie šilumos punkto remonto darbai buvo privalomieji, gauti gyventojų sutikimo jiems atlikti nereikėjo. Šilumos punkto kapitaliniai remonto darbai nebuvo atliekami.

Paaiškinio, kad vadovaujantis Priežiūros ir kontrolės taisyklių 5 punktu, valdytojų planinis patikrinimas atliekamas pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą metinį valdytojų veiklos planinių patikrinimų planą (toliau – Planas).

Pažymėjo, kad Namu Administratorius nėra įtrauktas į Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-29 įsakymu „Dėl 2023 metų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinių patikrinimų plano patvirtinimo“ Nr. A-4475 patvirtintą „2023 metų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinių patikrinimų planą“. Nurodė, kad Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12 punkte nustatyta, kas tikrinama vykdant planinį patikrinimą (veikla tikrinama už einamuosius ir prieš tai buvusių ataskaitinius metus). Akcentavo, kad kaip ir nurodyta skyriaus 2022-12-15 rašte Nr. 53-9-232, į Savivaldybės vykdomą namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, taigi ir atliekant planinį patikrinimą, neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė.

Nurodė, kad atsižvelgiant į teisinį reglamentavimą, net ir patenkinus pareiškėjų patikslintą skundą, nors tam, atsakovės nuomone, nėra jokie teisinio pagrindo, Name esančio šilumos punkto atliktų remonto darbų finansinių dokumentų turinys ir kokybė nebūtų tikrinama.

Akcentavo, kad pagal galiojančią valstybės teisinį reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją atsakovei (Kauno miesto savivaldybės administracijai), įtakoti į konkretaus

gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Tik patys daugiabučių gyvenamųjų namų bendraturčiai turi savininkų teisių įgyvendinimo ir gynybos mechanizmą, nustatytą Lietuvos Respublikos (toliau – LR) civiliniame kodekse (toliau – Civilinis kodeksas ir CK) ir LR civilinio proceso kodekse, nes tik savininkams priklauso materialinė reikalavimo teisė, kad tik patys bendrosios nuosavybės dalininkai (butų ir kitų patalpų savininkai) gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis LR CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą (4.82–4.85 str.), turto administravimą (4.236–4.252 str.) ir pan. Įstatymuose visais atvejais yra numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl kitų fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai, jų manymu, ši veikla vykdoma/įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus.

Paaikšino, kad LR civilinio kodekso 4.247 str. 3 d. nurodyta, kad administratorius atsako naudos gavėjui už savo veiksmus, o tais atvejais, kai paveda tuos veiksmus kitiems asmenims – ir už tų asmenų, kuriems buvo pavedęs juos atlikti, veiksmus. Savininkai turi teisę ginčyti administratoriaus priimtus sprendimus, visi ginčai sprendžiami susitarimu, nesutarus – įstatymų numatyta tvarka. Vadovaujantis LR CK 6.263 str. 2 d. žala, padarytą asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais – ir neturtinę žala, privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo. Jeigu pareiškėjai mano, kad yra pažeidžiamos Jų teisės ar įstatymų saugomi interesai, pagal LR civilinio proceso kodekso 5 str. nuostatas, jie turi teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apgintos jų teisės ar ginčijama teisė arba įstatymo saugomi interesai.

Atsakovo nuomone, pareiškėjų patikslinto skundo reikalavimai yra nepagrįsti ir neturėtų būti Komisijos tenkinami (b. l. 158–166).

Trečiasis suinteresuotas asmuo atsiliepime nurodė, kad, atsižvelgiant į tai, kad bylos nagrinėjimo dalykas yra ne Administratoriaus veiksmai (veikimas ar neveikimas), o Kauno miesto savivaldybės administracijos sprendimas, kurio priėmimo aplinkybių Administratorius nežino, todėl pakomentuoti negali (b. l. 149).

Skundas tenkintinas iš dalies.

Ginčas byloje kilo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2022-09-13 rašto Nr. 53-5-384 „Dėl (*duomenys neskelbtini*), Kaune“, kuriuo priimtas sprendimas neatlikti neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo teisėtumo ir pagrįstumo.

Byloje surinktų įrodymų pagrindu Komisija nustatė kilusiam ginčui spręsti reikšmingas faktines aplinkybes, kurios išdėstomos žemiau.

Tarp bylos šalių nėra ginčo, kad (*duomenys neskelbtini*) namo, Kaunas, bendrojo naudojimo objektų administratorius yra UAB „Civinity namai Kaunas“. Visi pareiškėjai yra Namų butų ir kitų patalpų savininkai (toliau – ir Namų gyventojai).

Byloje esantys rašytiniai įrodymai patvirtina, kad dalis Namų gyventojų 2022-04-28 su pareiškimu (registracija 2022-04-29 Nr. 186) kreipėsi į Administratorių, kuriame nurodė, kad nesutinka su šilumos punkto kapitalinio remonto darbų suma, kadangi niekas jų neinformavo, nesuderino (pagal LR CK 4.43 str. 4 d.). Taip pat nurodė, kad darbai prasidėjo 2022-04-27, o informacinis lapelis laiptinėje buvo pakabintas tik 2022-04-28. Prašė stabdyti darbus (I t., b. l. 13, II t. b. l. 6).

Namų gyventojai 2022-05-26 su pareiškimu (registracija 2022-05-27 Nr. 205) kreipėsi į Administratorių, kuriame nurodė, kad nesutinka ir atsisako apmokėti už savavališkai sumontuotus įrenginius ir atliktus darbus namo šilumos punkte, nes pagal 2022-04-29 pareiškimą šilumos punkto darbai nebuvo sustabdyti, informaciniame lapelyje, kuris yra pakabintas laiptinėje, yra įvardinti šilumos punkto kapitalinio remonto darbai, bet ne šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimas, pagal UAB „Santermita“ defektinio įrangos apžiūros akto Nr. DA-22-03-31 išvadas matyti, kad

kapitalinio šilumos punkto darbai nenumatyti. Iškėlė klausimą, kas nusprendė už gyventojus atlikti rekomenduotinus veiksmus (I t., b. l. 14, II t. b. l. 7).

Administratorius 2022-06-06 raštu Nr. S-297 „Dėl (*duomenys neskelbtini*) informacijos pateikimo“ informavo, kad daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, priežiūrą, išlaikymą reglamentuoja Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsniai. Pacitavo 4.82 str. 1 d, 3 ir 7 dalies nuostatas. Pažymėjo, kad pastato šilumos įrenginiai yra būtini pastato tinkamam eksploatavimui ir naudojimui, todėl yra neatskiriama namo dalis ir traktuojama, kaip daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. Nurodė, kad vadovaujantis Civiliniu kodeksu Namų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas, skirtas šilumos įrenginių remontui (I t., b. l. 15, II t. b. l. 8). Prie atsakymo pridėjo AB „Kauno energija“ 2022-05-25 rašto Nr. 20-226 kopiją su priedais (I t. b. l. 16–40, II t. b. l. 9–33). Minėtu raštu Administratorius informuojamas, kad iš Namų šilumos punkto nuolat gražinamas per aukštos temperatūros šilumnešis, viršijantis temperatūrinį grafiką bei neišlaikomas mažiausias matuojamas šilumnešio temperatūrų kirtumas. Nurodyta, kad šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojas apie esamus šilumos punkto įrenginių sutrikimus buvo daug kartų informuotas, buvo surašyti techninės eksploatacijos pažeidimų protokolai, tačiau prižiūrėtojas nereagavo ir nesiėmė jokių veiksmų. Prašoma įpareigoti prižiūrėtoją skubiai įvertinti šilumos punkto bei šilumą vartojančių įrenginių būklę ir sureguliuoti juos nustatytuose šilumnešio parametrų ribose. Prie rašto pridėjo nuotolinio šilumos apskaitos prietaiso duomenų nuskaitymo išsklotinę ir 2022 m. balandžio ir gegužės mėnesių šilumos ir šilumnešio suvartojimo ataskaitas (I t., b. l. 17–40).

Namų gyventojai 2022-06-20 su pareiškimu kreipėsi į Administratorių (gautas 2022-06-22 reg. Nr. 229), kuriame nurodė, kad darbai atlikti be gyventojų sutikimo, nebuvo susirinkimo šiuo klausimu, neatsižvelgta į gyventojų pareiškimus 2022-04-28, 2022-05-26 ir pokalbius telefonu, todėl pagal Civilinio kodekso 4.83 str. 4 d. nesutinka su Administratoriaus sąskaitomis už laikotarpį 2022-04-1 – 2022-04-30 ir tos dalies, kuri yra susijusi su karšto vandens remonto darbais, neapmokės. Prašoma demontuoti savavališkai sumontuotus šiluminiame mazge įrenginius ir ištaisyti išrašytas sąskaitas už laikotarpį 2022-04-01 – 2022-04-30 (I t. b. l. 41, II t. b. l. 34).

Administratorius 2022-06-30 raštu Nr. S-361 Namų gyventojus informavo, kad įkeliama nuotrauka įrodo, kad gyventojai buvo informuoti apie atliekamus darbus. Nurodė, kad šie darbai buvo priskirti prie privalomųjų, nebuvo būtinybės gauti gyventojų sutikimo, nurodė, kad pridėda defektinį įrangos apžiūros aktą (I t. b. l. 42–46, II t. b. l. 35–39). Prie 2022-06-30 rašto Nr. S-361 pridėtoje nuotraukoje matyti, kad laiptinėje ant sienos pritvirtintas „Civinity Namai“ informacinis pranešimas: „Gerbiami (*duomenys neskelbtini*) namų gyventojai informuojame apie jūsų name planuojamus atlikti remonto darbus“. Lentelėje nurodyta: „Darbo pavadinimas – *Šilumos punkto kapitalinio remonto darbai*. Pagrindas – Statinio apžiūros aktas. Laikotarpis – 2022 m. balandžio-gegužės mėn. Rangovas – UAB „Santermita“. Numatoma kaina – 6400 Eur. Vadovaujantis LR CK 4.42 straipsnio 3 dalimi, apmokėjimas už atliktus darbus, butų ir kitų patalpų savininkams, bus pateikiamas „Civinity“ sąskaitose, proporcingai jų daliai bendroje nuosavybėje“. (I t., b. l. 12, 43, II t. b. l. 5, 36). Taip pat nuotraukoje matyti UAB „Santermita“ 2022-03-31 Defektinio įrangos apžiūros akto Nr. DA-22-03-31/02 kopija, kurioje nurodyta sekančiai: „Adresas: (*duomenys neskelbtini*), Kaunas. Apžiūros: Defektinis aktas. Apžiūros tikslas: šilumos punkto apžiūra. 2022 m. kovo mėn. 31 d. atlikta (*duomenys neskelbtini*), Kaune, šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūra. Rasta: sugedęs karšto vandens ruošimo sistemos vožtuvas Danfoss AVTB DN20, Kvs3,4. Vožtuvas neuždaro termofikacinio vandens srauto. AVTB sudilęs, neremontuojamas. Esant mažam kiekiui vartotojų, AVTB dirba nestabiliai ir sugedus valdymo „meškerei“ šilumokaitis per sezoną užkalkėja, užkelia grįžtamo srauto temperatūrą, yra tikimybė vartotojui apsiplikyti. Vartojimo temperatūra ties paėmimo čiaupu pašoka iki +65 laipsnių.“ Patalpintos dvi įrangos nuotraukos Pav.1 ir Pav.2, po kuriomis nurodyta: „Išvada: „*Atstatant karšto vandens ruošimo sistemos darbingumą, būtina pakeisti sugedusį vožtuvą į analogišką, patikrinti šilumokaičio užkalkėjimo lygį. Pagal galimybes rekomenduotina sumontuoti valdiklį, pavarą ir k.vand. jutiklį. Tai užtikrintų ilgalaikį ir stabilų karšto vandens ruošimo sistemos darbą.*“ 2022-03-31 Defektinį

įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-31/02 pasirašė Techninės priežiūros vadovas V. F. (I t. b. l. 10, 11, 43, II t., b. l. 3, 4, 36).

Prie Namų gyventojams (pareiškėjams) adresuoto 2022-06-30 rašto Nr. S-361 Administratorius taip pat pridėjo UAB „Santermita“ Defektinio įrangos apžiūros akto Nr. DA-22-03-17/04 kopiją, kurioje nurodyta data – **2022-03-17**, o tekste nurodyta sekančiai: „Statinio adresas: *(duomenys neskelbtini)*, Kaunas, adm. Civity Namai. Apžiūros: Defektinis aktas. Apžiūros tikslas: Šilumos punkto įrangos apžiūra. **2022 m. kovo mėn. 31 d.** atlikta *(duomenys neskelbtini)*, Kaune, šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūra. Rasta: 1. Sugedęs karšto vandens ruošimo sistemos vožtuvas Danfoss AVTB DN20, Kvs3,4. Vožtuvas neuždaro termofikacinio vandens srauto. AVTB sudilęs, neremontuojamas. Esant mažam kiekiui vartotojų, AVTB dirba nestabiliai ir sugedus valdymo „meškerei“ šilumokaitis per sezoną užkalkėja, užkelia grįžtamo srauto temperatūrą, yra tikimybė vartotojui apsiplikyti. Vartojimo temperatūra ties paėmimo čiaupu pašoka iki +65 laipsnių. 2. Nėra jokio energetinio taupymo nei iš gyventojų, nei iš šilumos tiekėjo pusės. 3. Šilumos punkto apeivis prižiūrėtojas kiekvieną dieną reguliuoja šildymo ir karšto vandens temperatūrą reaguodamas į gyventojų skambučius.“ Patalpintos dvi įrangos nuotraukos Pav.1 ir Pav.2, po kuriomis pateiktos išvados: „1. Reikia nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus“. [Komisijos pastaba: pridėtas tik pirmasis nurodyto akto lapas] (I t. b. l. 44, II t. b. l. 37).

Prie 2022-06-30 rašto Nr. S-361 taip pat pridėtame AB „Kauno energija“ **2021-03-05** techninės eksploatacijos pažeidimų protokole Nr. 0016707 prie Šilumos objekto tikrinimo akto Nr. 0525496 pažymėta, kad šilumos punkte pastebėti trūkumai ir šilumos įrenginių gedimai yra šie: KVA – *Neveikia (nesureguliuota) karšto vandens šilumokaičio automatika*; PTG – *Šilumnešio temperatūros neatitinka nurodytųjų temperatūros grafike*. Nurodytas pažeidimų pašalinimo terminas: iki **2021-03-12** (I t., b. l. 45, 46, 154, 155, II t. b. l. 38, 39).

UAB „Santermita“ Pastato šildymo ir karšto vandens sistemų privalomųjų priežiūros darbų registravimo žurnale, privalomųjų priežiūros darbų lentelėje laikotarpiu nuo 2021-05-08 – 2022-07-28 nurodyta, kad atliktos patikros, apžiūros ar uždarytas pastatui šildymas, jokie gedimai nėra nurodyti (I t., b. l. 47-49).

UAB „Santermita“ lokalinėje sąmatoje Nr. 353K210422 *„(duomenys neskelbtini)*, Kaunas. Pastato inžineriniai tinklai. Šilumos punkto automatizavimas“ nurodyti darbų ir pagrindinių resursų pavadinimai, jų kodai, matavimo vienetai, kaina, kiekis ir suma. Bendra vertė su PVM – 6345,09 Eur (I t., b. l. 84, II t. b. l. 40)

Namų gyventojai (pareiškėjai) 2022-08-01 KMSA Skyriui pateikė prašymą atlikti patikrinimą dėl Namų šilumos punkte atliktų *kapitalinio remonto darbų* teisėtumo ir pagrįstumo. Nurodė, kad laiptinėje 2022-04-28 buvo pakabinta informacija apie šilumos punkto kapitalinius darbus. Kitą dieną kreipėsi į Administratorių, prašydami sustabdyti darbus, bet atsakymo nesulaukė. Nurodė, kad dar kelis kartus kreipėsi į vadybininką dėl susirinkimo šiuo klausimu. Susirinkimo nebuvo, nieks gyventojams nepaaiškino ir neinformavo dėl šilumos punkto kapitalinio darbų būtinumo ir svarbos. Gegužės mėn. gyventojai gavo sąskaitas iš Administratoriaus už balandžio mėn., kuriose įtraukta suma už šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimą. Nurodė, kad tai nebuvo avarijos lokalizavimas, nes tai įrodo AB „Kauno energija“ pateiktos skaitiklių sąrašo išsklotinės. Nurodė, kad Administratorius neatsakė į pateiktus klausimus: kada buvo pradėti šilumos punkto kapitalinio remonto darbai, kada buvo pakabinta informacija laiptinėje. Taip pat nepateiktas darbų perdavimo-priėmimo aktas arba UAB „Santermita“ sąskaitos-faktūros. Vadybininkas pateikė UAB „Santermita“ lokalinę sąmatą, kurioje kapitalinio remonto darbai įvardinti kaip „šilumos punkto automatizavimas“. Atkreipė dėmesį, kad AB „Kauno energija“ žodžiu informavo kad pagal šilumos ir šilumnešio sunaudojimo ataskaitų rodmenis viskas pagerėjo tik birželio mėnesį. Prašoma išspręsti namo problemą susijusią su šilumos punktu. Pareiškėjai prie prašymo pridėjo Administratoriui teiktų savo prašymų ir paklausimų bei į juos gautų atsakymų su priedais kopijas (I t., b. l. 106, 107, II t. b. l. 1–40).

2022-08-10 elektroniniu paštu iš adresato <*(duomenys neskelbtini)*@gmail.com> buvo kreiptasi į Administratorių. Laiške užduodami klausimai: 1. Kada buvo daryta nuotrauka, kuri buvo

pakabinta laiptinėje? 2. Kada buvo pradėti kapitalinio remonto darbai? 3. Kada buvo baigti kapitalinio remonto darbai? 4. Kodėl nebuvo atsakyta ir sureaguota į pareiškimą gyventojų 2022-04-28? 5. Kodėl tuos pačius darbus, atliktus tame pačiame šilumos punkte įvardinate skirtingai: kapitalinio remonto darbai, avarijos lokalizavimo darbai, privalomieji darbai, o UAB „Santermita“ sąmatoje nurodoma kaip šilumos punkto automatizavimas? 6. Kodėl privalomiesiems darbams nėra „būtinybės gauti gyventojų sutikimo“? Prašoma pateikti darbų priėmimo-perdavimo aktą, atliktiems kapitalinio remonto darbams arba UAB „Santermita“ PVM sąskaitą-faktūrą (I t. b. l. 81).

Pareiškėjas N. A. 2022-08-16 kreipėsi į Administratorių su pareiškimu, kuriame nurodė, kad gyventojai buvo informuoti apie kapitalinio remonto darbus atsižvelgiant tik į UAB „Santermita“ defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-31/02. Nurodė, kad kadangi UAB „Santermita“ defektinis apžiūros aktas Nr. DA-22-03-17/04 yra surašytas atbuline data ir nėra pasirašytas apžiūros vykdytojo, bus kreiptasi į teisėsaugos institucijas. Klausama kodėl gyventojams nebuvo pateikti balsavimo biuleteniai iki šilumos punkto kapitalinio remonto darbų, jei darbai buvo organizuojami remiantis AB „Kauno energija“ techninės eksploatacijos protokolu Nr. 0016707 nuo 2021 m. kovo mėnesio (I t. b. l. 82).

2022-08-22 elektroniniu paštu iš adresato <(duomenys neskelbtini)@gmail.com> buvo kreiptasi į Administratorių. Laiške pakartotinai prašoma atsakyti į kiekvieną pateiktą klausimą, nepaisant to, kad yra vykdomas savivaldybės patikrinimas (I t. b. l. 83).

KMSA Skyrius 2022-08-26 raštu Nr. 53-2-451 kreipėsi į Administratorių, prašant pateikti informaciją ir susijusių dokumentų kopijas dėl šilumos punkte atliktų remonto darbų, taip pat paprašyta informuoti, ar buvo organizuoti sprendimų priėmimai dėl minėtų darbų atlikimo (II t. b. l. 41).

KMSA Skyrius 2022-08-30 rašte Nr. 53-5-346 nurodė, kad Administratoriaus paprašė pateikti susijusią informaciją, dokumentus ir paaiškinimus, gavus informaciją apie nagrinėjimo rezultatus informuos iki 2022-09-14 (I t. b. l. 108, II t. b. l. 42).

Administratorius 2022-09-08 raštu Nr. S-494 „Dėl informacijos pateikimo“ informavo KMSA Skyrių, kad 2022-03-17 buvo gautas defektinis įrangos apžiūros aktas, nurodantis, kad reikalinga nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus. Nurodė, kad darbai vykdomi privalomuoju būdu, atsižvelgiant į Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų III skyriaus 7.7 p. Nurodė, kad apie darbus bei atsiradusį defektą gyventojai buvo informuoti pranešimais skelbimų lentoje. Prie rašto pridėjo UAB „Santermita“ **2022-03-17** Defektinio įrangos apžiūros akto Nr. DA-22-03-17/04 kopiją, kurioje nurodyta sekančiai: „Statinio adresas: (duomenys neskelbtini), Kaunas, adm. Civinity Namai. Apžiūros: Defektinis aktas. Apžiūros tikslas: Šilumos punkto įrangos apžiūra. **2022 m. kovo mėn. 17 d.** atlikta gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini), Kaune, šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūra. Rasta: 1. Sugedęs karšto vandens ruošimo sistemos vožtuvas Danfoss AVTB DN20, Kvs3,4. Vožtuvas neuždaro termofikacinio vandens srauto. AVTB sudilęs, neremontuojamas. Esant mažam kiekiui vartotojų, AVTB dirba nestabiliai ir sugedus valdymo „meškerei“ šilumokaitis per sezoną užkalkėja, užkelia grįžtamo srauto temperatūrą, yra tikimybė vartotojui apsiplikyti. Vartojimo temperatūra ties paėmimo čiaupu pašoka iki +65 laipsnių. 2. Nėra jokio energetinio taupymo nei iš gyventojų, nei iš šilumos tiekėjo pusės. 3. Šilumos punkto apeivis prižiūrėtojas kiekvieną dieną reguliuoja šildymo ir karšto vandens temperatūrą reaguodamas į gyventojų skambučius.“ Minėtame akte pateiktos šios išvados: „1. Reikia nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus“. 2. Rekomenduotina sumontuoti valdiklį, pavaras ir jutiklius. Tai užtikrintų ilgalaikį ir stabilų šildymo ir karšto vandens ruošimo sistemos darbą.“. 2022-03-17 Defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-17/04 pasirašė Techninės priežiūros vadovas Viktoras Felenderis (II t. b. l. 44, 45). Prie 2022-09-08 rašto Nr. S-494 Administratorius taip pat pridėjo AB „Kauno energija“ **2021-03-05** techninės eksploatacijos pažeidimų protokolu Nr. 0016707 prie šilumos objekto tikrinimo akto Nr. 0525496, kuriame nurodyta pažeidimus pašalinti iki **2021-03-12**, kopiją (II t. b. l. 46, 47). Be to, Administratorius pridėjo nuotrauką, kurioje matyti paskelbtas „Civinity Namai“ informacinis pranešimas Namu gyventojams apie Name planuojamus atlikti šilumos punkto kapitalinio remonto darbus ir UAB „Santermita“ 2022-03-31

Defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. DA-22-03-31/02 apie 2022-03-31 atliktą Namu šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūrą (II t. b. l. 48).

Pareiškėjas N. A. 2022-09-27 kreipėsi į KMSA Skyrių su prašymu, kuriame nurodė, kad negavo atsakymo į 2022-08-01 prašymą. Prašoma atsakymą pateikti el. paštu <(duomenys neskelbtini)@gmail.com> (I t. b. l. 109, II t. b. l. 52).

KMSA Skyrius 2022-09-29 raštu Nr. 53-5-404, atsakydamas į pareiškėjo N. A. 2022-09-27 prašymą, pateikė Skundžiamo 2022-09-13 rašto Nr. 53-5-384 kopiją (I t. b. l. 6–9)

KMSA Skyrius Skundžiamu 2022-09-13 raštu Nr. 53-5-384 (I t. b. l. 7–9, 110–112, II t. b. l. 49–51) Namu patalpų savininkus atstovaujantį pareiškėją N. A. informavo, kad Nuostatų 3 p. nurodyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus, užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priimtus sprendimus ir pavedimus. Nuostatuose yra nustatytos administratoriaus pareigos, teisės, atsakomybė. Nuostatų 4.3 p. nurodyta, kad administratorius, vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą. Nuostatų 7.7 p. nustatyta, kad administratorius privalo, jeigu bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė. Nurodė, kad Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 33 p. nustatyta, kad statinio techninis prižiūrėtojas, atlikdamas konkretaus statinio techninę priežiūrą, vykdo organizacines ir technines priemones statinio techninei būklei palaikyti, kad būtų užtikrinti statinio esminiai reikalavimai per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę. Organizacinės priemonės yra nuolatiniai statinio stebėjimai, periodinės ir specializuotos apžiūros, statinio tyrimai, energetiniai auditai, ekspertizės. Statybos reglamento 96 p. nustatyta, kad valdytojas pagal namo būklės vertinimo išvadas, užtikrindamas namo bendrųjų konstrukcijų ir patalpų būklę, bendrųjų inžinerinių sistemų funkcionavimą pagal šių sistemų priežiūrą ir/ ar naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir/ar gamintojo instrukcijas, kitus dokumentus, kad būtų išvengta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, arba galimi dideli materialiniai nuostoliai, valdytojas nedelsiant organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų gedimų, defektų šalinimo, avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus. Statybos reglamento 97 p. numatyta, kad nustatytus namo bendrojo naudojimo objektų defektų ir deformacijų, dėl kurių negresia materialiniai nuostoliai, pavojus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai, šalinimo, atnaujinimo (remonto) darbus, bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų, bendrojo naudojimo patalpų sanitarijos ir higienos reikalavimus užtikrinančius darbus valdytojas numato metiniame ir (ar) ilgalaikiame plane.

Skundžiamame rašte KMSA Skyrius pažymėjo, kad kreipėsi į Namu Administratorių dėl paaiškinimo, susijusios informacijos pateikimo. Administratorius 2022-09-08 rašte Nr. S-494 nurodė: „<...> 2022-03-17 buvo gautas defektinis įrangos apžiūros aktas nurodantis, kad reikalinga nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus. Darbai buvo vykdomi privalomuoju būdu, atsižvelgiant į daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų III skyriaus 7.7 punkto, kuriame nustatyta administratoriaus pareiga: jei bendrojo naudojimo objektų būklė kelia grėsmę jų išlikimui, žmonėms ar aplinkai, pagal teisės aktų reikalavimus, administratorius privalo imtis būtinų priemonių, kad būtų išvengta žalos ir pašalinta grėsmė. Apie darbus bei atsiradusį defektą gyventojai buvo informuoti pranešimais skelbimų lentoje.“ Taip pat administratorius pateikė UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinį įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-17/04. [Komisijos pastaba: prie Skundžiamo rašto jokių priedų nepridėta]. Skyrius informavo, kad vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Priežiūros ir kontrolės taisyklių 17–19 punktais, buvo priimtas sprendimas – neplaninio administratoriaus patikrinimo neatlikti. Paaiškino, kad pagal galiojantį valstybės teisinį reguliavimą, savivaldybės įgaliojimų ribos ir kontroliuojami daugiabučių namų valdytojų veiklos aspektai nėra tokie, kurie įgalintų ar suteiktų kompetenciją trečiajam asmeniui (Savivaldybei), įtakoti į konkretaus

gyvenamojo namo bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą ir gynimą labiau, nei įstatymų nustatyta. Tik patys daugiabučių gyvenamųjų namų bendraturčiai turi savininkų teisių įgyvendinimo ir gynybos mechanizmą, nustatytą LR CK ir LR civilinio proceso kodekse, nes tik savininkams priklauso materialinė reikalavimo teisė, kad tik patys bendrosios nuosavybės dalininkai (butų ir kitų patalpų savininkai) gali naudotis savininkų teisėmis, įtvirtintomis LR CK straipsniuose, reglamentuojančiuose bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimą (4.82–4.85 str.), turto administravimą (4.236–4.252 str.) ir pan. Įstatymuose visais atvejais numatyta galimybė fiziniams ir juridiniams asmenims kreiptis į teismą dėl fizinių ir juridinių asmenų veiklos, kai jų manymu, ši veikla vykdoma/ įvykdyta neteisėtai arba pažeidžiant trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus. Nurodė, kad vadovaujantis LR CK 6.263 str. 2 d. žalą, padarytą asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais – ir neturtinę žalą, privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo. Jeigu pareiškėjai mano, kad yra pažeidžiamos Jų teisės ar įstatymų saugomi interesai, pagal LR civilinio proceso kodekso 5 str. nuostatas, jie turi teisę įstatymo nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apgintos jų teisės ar ginčijama teisė arba įstatymo saugomi interesai. Nurodyta šio rašto apskundimo tvarka (I t., b. l. 110–112, II t. b. l. 49–51, 54–56).

Trečiasis suinteresuotas asmuo Administratorius Komisijai pateikė UAB „Santermita“ **2022-03-17** Defektinio įrangos apžiūros aktą Nr. DA-22-03-17/04, kuriame užfiksuoti **2022-03-17** atliktos Namų šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūros rezultatai (I t. b. l. 152, 153).

Atsakovė Komisijai pateikė duomenis, kad KMSA direktoriaus 2022-11-29 įsakymu Nr. A-4475 „Dėl 2023 metų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinių patikrinimų plano patvirtinimo“ patvirtintame 2023 metų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos planinių patikrinimų plane Namų administratoriaus veiklos planinis patikrinimas nėra numatytas (I t. b. l. 167–169).

Dėl reikalavimo panaikinti Skundžiamą raštą.

Byloje nagrinėjamu atveju ginčo specifika lemia tai, kad jis yra susijęs su daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrole. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, paskirto LR CK 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka, veiklą administruojant bendrojo naudojimo objektus, informacijos apie savo veiklą skelbimo tvarką ir apimtį nustato Nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603. Pagal Nuostatų 3 punktą, pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (toliau – ir privalomieji reikalavimai), įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, Administratorius atlieka Nuostatų 4 dalyje nurodytas funkcijas, kurios iš esmės susijusios su patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimu, jų priežiūra, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimu. Administratoriaus pareigą paskelbti informaciją apie savo veiklą, jos skelbimo tvarką ir apimtį numato Nuostatų V skyrius. Pažymėtina, jog nors Administratoriaus veiklos, susijusios su Nuostatuose nurodytų funkcijų ir pareigų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės administracija, tačiau Administratoriaus veiklai *mutatis mutandis* taikomos CK XIV skyriaus nuostatos, taigi jo veikla reglamentuojama civilinio, o ne administracinio pobūdžio teisiniais santykiais.

Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 str. 42 p., prie savarankiškų savivaldybių funkcijų yra priskirta butų ir kitų patalpų savininkų bendrųjų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-06-25 nutarimo Nr. 605 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant LR vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punktą“ pagrindu, įgyvendinant LR vietos savivaldos įstatyme nustatytas funkcijas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 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 – ir Pavyzdinės taisyklės), pagal kurias rekomenduota savivaldybių taryboms patvirtinti bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos priežiūros ir kontrolės taisykles.

Pavyzdinės taisyklės (aktuali redakcija, galiojanti nuo 2020-01-01) nustato savivaldybės administracijos pagal Civilinio kodekso 4.83 str. 3 d. vykdomos daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – ir patalpų savininkai) bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų, Civilinio kodekso 4.84 str. nustatyta tvarka paskirtų administratorių (toliau – ir valdytojai), veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės tvarką. Pagal Pavyzdinių taisyklių II ir III skyriuose įtvirtintas nuostatas, gali būti atliekamas planinis ir neplaninis valdytojo veiklos patikrinimas. Pavyzdinių taisyklių 15 p. įtvirtinta, jog 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 Pavyzdinių taisyklių 16 p., neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas savivaldybės vykdomajai institucijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms. Neplaninis patikrinimas pradedamas savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu. Savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priima sprendimą pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuoja skundą pateikusį asmenį (Pavyzdinių taisyklių 17 p.). Savivaldybės vykdomoji institucija gali priimti sprendimą nepradėti neplaninio patikrinimo, jei pagal skunde nurodytas aplinkybes ir turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, t. y. remiantis teisingumo ir protingumo principais pažeidimas vertintinas kaip formalus ir (ar) nereikšmingas, nėra kartotinis ir neturėjo reikšmingos įtakos patalpų savininkų teisėms ir teisėtiems interesams. Neplaninis patikrinimas nepradedamas, jeigu skunde nurodytos aplinkybės nėra susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos priežiūra ir kontrole (Pavyzdinių taisyklių 19 p.).

Iš esmės analogiškos nuostatos šiuo aspektu įtvirtintos ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020-04-28 sprendimu Nr. T-168 patvirtintų Priežiūros ir kontrolės taisyklių 15–17, 19 ir 30 punktuose. Priežiūros ir kontrolės taisyklių 2 punkte numatyta, jog priežiūros ir kontrolės vykdytoju Administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas Administracijos padalinys arba ne mažiau kaip trys valstybės tarnautojai (atsižvelgiama į Savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) (toliau – ir Kontrolierius). Priežiūros ir kontrolės taisyklių 16 punkte nustatyta, kad neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Administracijai gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms, taip pat siekiant patikrinti, ar buvo pašalinti ankstesnio valdytojo veiklos patikrinimo metu nustatyti trūkumai. Neplaninis patikrinimas pradedamas Administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens motyvuotu sprendimu. Pagal Priežiūros ir kontrolės taisyklių 17 punktą Administracija, gavusi patalpų savininko skundą, jį įvertina ir per 20 darbo dienų nuo jo gavimo priimamas sprendimas pradėti ar nepradėti neplaninį patikrinimą ir apie priimtą sprendimą raštu informuojamas skundą pateikęs asmuo.

Priežiūros ir kontrolės taisyklių 4 punkte numatyta, kad planinio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – planinis patikrinimas) tikslas – surinkti ir įvertinti informaciją ir duomenis apie valdytojo veiklą. Planinis patikrinimas atliekamas pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus

įsakymu patvirtintą metinį valdytojų veiklos planinių patikrinimų planą (toliau – Planas) (5 p.). Vykdamas planinį patikrinimą (veikla tikrinama už einamuosius ir prieš tai buvusias ataskaitinius metus) 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 (internetu 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.).

Byloje nagrinėjamo ginčo atveju Komisija nustatė, kad pareiškėjų skunde nurodytos aplinkybės, susijusios su gyvenamajam namui (*duomenys neskelbtini*), Kaune, priklausančiam šilumos punktui reikalingų remonto darbų poreikio nustatymu, darbų organizavimu ir vykdymu, skundu keliami reikalavimai, byloje pateikti rašytiniai įrodymai ir bylos nagrinėjimo Komisijoje metu duoti pareiškėjų paaiškinimai suteikia pagrindo išvadai, kad atsakovui pateiktu 2022-08-01 prašymu pareiškėjai skundė Namu Administratoriaus veiksmus dėl *Namo šilumos punkte atliktų šilumos punkto remonto darbų organizavimo*. Iš Skundžiamo rašto turinio taip pat matyti, kad atsakovo KMSA Skyrius pagal jam priskirtą kompetenciją išnagrinėjo pareiškėjų (Namo gyventojų) pateiktą prašymą dėl Namu Administratoriaus vykdomos Namu bendro naudojimo objektų priežiūros.

Komisijoje pateiktu skundu pareiškėjai kelia ginčą dėl atsakovo priimto sprendimo neatlikti neplaninio Administratoriaus (trečiojo suinteresuoto asmens) veiklos patikrinimo ir iš esmės siekia, kad atsakovas (Administracijos direktoriaus sprendimu paskirtas priežiūros ir kontrolės vykdytojas) atliktų patikrinimą pagal pareiškėjų – Namu patalpų savininkų – skundą, kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų (neveikimo), kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatoms (Pavyzdinių taisyklių 17 p., Priežiūros ir kontrolės taisyklių 12.5, 12.6, 12.8, 15–17 p.).

Nors pareiškėjai – Namų patalpų savininkai – atsakovui išdėstė aplinkybes dėl galimai neteisėtų Namų Administratoriaus veiksmų (neveikimo) organizuojant Namų bendrojo naudojimo objekto – šilumos punkto įrenginių – kapitalinio remonto darbus, Atsakovo Skyrius Skundžiamu raštu iš esmės nusprendė neplaninio administratoriaus patikrinimo neatlikti, vadovaudamasis išimtinai tik Administratoriaus 2022-09-08 rašte Nr. S-494 pateikta informacija, kad darbai buvo vykdomi privalomuoju būdu, atsižvelgiant į Nuostatų 7.7 punkte Administratoriui nustatytą pareigą ir UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektiniu įrangos apžiūros aktu Nr. DA-22-03-17/04 (I t. b. l. 7–9, 110–112, II t. b. l. 43–51).

Komisija pažymi, kad priimdamas sprendimą, nurodytą Skundžiamame rašte, atsakovo KMS Skyrius visiškai netyrė ir nevertino pareiškėjų 2022-08-01 prašyme nurodytų aplinkybių, susijusių su Namų šilumos punkto kapitalinio remonto darbų organizavimu, ir paties Administratoriaus pridėdamų įrodymų. Pvz., nors Administratorius 2022-09-08 rašte Nr. S-494 nurodė, kad gavus UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektinį įrangos apžiūros aktą, buvo reikalinga nedelsiant organizuoti defektų, gedimų šalinimo ir avarijos lokalizavimo darbus, šiai aplinkybei pagrįsti Administratorius pateikė AB „Kauno energija“ **2021-03-05** techninės eksploatacijos pažeidimų protokolo Nr. 0016707 prie Šilumos objekto tikrinimo akto Nr. 0525496, kuriame nurodyta pažeidimus pašalinti iki **2021-03-12**, kopiją (II t. b. l. 46, 47). Taip pat, Administratorius nurodė, kad apie darbus bei atsiradusį defektą gyventojai buvo informuoti pranešimais skelbimų lentoje, tačiau pateiktose nuotraukose, kurias į bylą taip pat pateikė ir pareiškėjai, matyti paskelbtas „Civinity Namai“ informacinis pranešimas apie Name planuojamus atlikti šilumos punkto **kapitalinio** remonto darbus ir UAB „Santermita“ 2022-03-31 Defektinis įrangos apžiūros aktas Nr. DA-22-03-31/02 apie 2022-03-31 atliktą Namų šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūrą (II t. b. l. 48).

Byloje nustatyta, kad pareiškėjai 2022-08-01 kreipdamiesi į atsakovą nurodė ir pateikė jų turimus įrodymus, kad apie Namų šilumos punkto kapitalinio remonto darbus, kurių numatoma vertė 6 400 (su PVM), Namų gyventojai buvo informuoti skelbimais Namų laiptinėje tik sekančią dieną po darbų pradžios, t. y. 2022-04-28, prieš tai jų neinformavus apie nurodytų darbų poreikį ir apimtį. Skelbime, kurio nuotrauką į bylą pateikė tiek pareiškėjai, tiek atsakovas, buvo nurodyta, kad Namų šilumos punkto kapitalinio remonto darbams apmokėti skiriamą lėšų sumą už šilumos punkto kapitalinio remonto darbus – 6 400 (su PVM) – Namų patalpų savininkai turės apmokėti lygiomis dalimis per 12 mėnesių proporcingai jų daliai bendrojoje dalinėje nuosavybėje, tačiau Administratoriui pateikus sąskaitas už paslaugas sužinojo, kad buvo apmokestinti už šilumos punkto įrenginių avarijos lokalizavimo darbus.

Komisija pažymi, jog pareiškėjai 2022-08-01 skunde atsakovei taip pat akcentavo aplinkybę, jog nebuvo informuoti nei apie Namų šilumos punkte tariamai įvykusios avarijos faktą, nei apie tai, kada galimai ją įvyko. Pareiškėjai skunde teigia, kad su UAB „Santermita“ **2022-03-17** defektinio įrangos apžiūros akto Nr. DA-22-03-17/04 pirmojo lapo kopija, kurioje nurodyta, jog **2022-03-31** buvo atlikta Namų šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūra (I t. b. l. 44, II t. b. l. 37) buvo supažindinti tik po to, kai kelis kartus kreipėsi į Administratorių su pretenzijom ir prašymais pateikti informaciją ir dokumentus ir gavo Administratoriaus 2022-06-30 atsakymą raštu Nr. S-361 (I t. b. l. 42–46, II t. b. l. 37).

Pareiškėjai Komisijai nurodė, kad atsakovas remiasi Administratoriaus pateiktu UAB „Santermita“ 2022-03-17 Defektiniu įrangos apžiūros aktu Nr. DA-22-03-17/04, kuriame užfiksuoti 2022-03-17 atliktos Namų šilumos punkto patalpose esančios įrangos apžiūros rezultatai (I t. b. l. 152, 153), tačiau šis dokumentas pareiškėjams kelia abejonių, kadangi jo turinys iš dalies skiriasi nuo dokumento, kurio kopiją pareiškėjams pateikė Administratorius 2022-06-30 raštu Nr. S-361: pvz., UAB „Santermita“ **2022-03-17** defektinio įrangos apžiūros akto Nr. DA-22-03-17/04 pirmojo lapo kopijoje nurodyta, jog Namų šilumos punkto įrangos apžiūra buvo atlikta **2022-03-31** (I t. b. l. 44, II t. b. l. 37), o ne **2022-03-17**, kaip nurodyta ta pačia data ir numeriu užregistruotame UAB „Santermita“ 2022-03-17 defektiniame įrangos apžiūros akte Nr. DA-22-03-17/04, kurį atsakovui ir Komisijai pateikė Namų Administratorius (I t. b. l. 152, 153).

Komisija pažymi, kad atsakovas 2022-09-13 priimdamas Skundžiamą raštą šių aplinkybių, kurios nurodytos aukščiau, netyrė ir nevertino. Atsakovas remiasi teisiniu reglamentavimu, kuris įpareigoja daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkus prižiūrėti bendrąją dalinę nuosavybę jiems priklausančius objektus ir Skundžiamame rašte tokį reglamentavimą nurodė, tačiau iš esmės nepateikė atsakymų į pareiškėjų 2022-08-01 skunde keliamus klausimus dėl Administratoriaus veiklos organizuojant namo šilumos punkto remonto darbus teisėtumo.

Nagrinėjamo administracinio ginčo kontekste pabrėžtina, kad, kaip jau minėta aukščiau, Pavyzdinių taisyklių ir Priežiūros ir kontrolės taisyklių 15, 16 p., nustatyta, jog neplaninis patikrinimas be kita ko atliekamas Savivaldybės administracijai gavus patalpų savininko skundą, o tokio patikrinimo atlikimo tikslas įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti. Šiuo aspektu Komisija pažymi, kad atsakovė, vadovaudamasi tiek Pavyzdinių taisyklių, tiek Priežiūros ir kontrolės taisyklių nuostatomis, gavusi pareiškėjų kolektyvinį skundą dėl galimų Administratoriaus neteisėtų veiksmų bei pažeidimų, turėjo pareigą pradėti Administratoriaus neplaninį veiklos patikrinimą, kurio metu būtų galima išsamiai patikrinti pareiškėjų nurodomas faktines aplinkybes, iširti pareiškėjų nurodomus galimai Administratoriaus įvykdytus pažeidimus bei visapusiškai ir objektyviai įvertinti Administratoriaus veiklą. Nagrinėjamu atveju atsakovė visiškai atsakė nagrinėti pareiškėjų skundą bei atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą. Tokie atsakovės veiksmai vertinami kaip nepagrįsti bei neužtikrinantys pareiškėjų teisės į išsamų bei tinkamą skundų išnagrinėjimą bei galimai pažeistų teisių ir įstatymų saugomų interesų gynybą.

Atsakovas KMSA yra viešojo administravimo subjektas ir jo veiklai taikomos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – ir VAI) nuostatos. VAI 3 straipsnio 4 punkte numatyta, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje privalo vadovautis įstatymo viršenybės principu. Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. Administracinis sprendimas – teisės aktų reglamentuotu būdu ir (ar) forma išreikšta vienkartinė viešojo administravimo subjekto valia dėl teisės taikymo, privaloma ir skirta konkrečiam asmeniui ar individualiai apibrėžtai asmenų grupei (VAI 2 straipsnio 5 dalis).

Pažymėtina, jog, vadovaujantis VAI nuostatomis, individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas ne tik teisės aktų nuostatomis, tačiau ir faktinėmis aplinkybėmis (VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 punktas). Viešojo administravimo sistemai priklausančių kompetentingų institucijų sprendimai privalo būti tikslūs, suprantami, nedviprasmiški, jų motyvų išdėstymas – adekvatus ir pakankamas, leidžiantis suinteresuotam subjektui suvokti, kokios priežastys lėmė vienokį ar kitokį valdžios institucijos sprendimą.

Aiškindamas ankstesnės VAI redakcijos VAI 8 straipsnį, reglamentuojantį individualiam administraciniam aktui keliamus reikalavimus, Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) savo jurisprudencijoje yra ne kartą konstatavęs, kad VAI 8 straipsnio nuostatos reiškia, jog akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (žr., pvz., LVAT išplėstinės teisėjų kolegijos 2011-06-27 sprendimą administracinėje byloje Nr. A556-336/2011, 2010-08-24 sprendimą administracinėje byloje Nr. A756-450/2010, Administracinė jurisprudencija Nr. 20, 2010, 2010-11-15 sprendimą administracinėje byloje Nr. A556-15/2010, Administracinė jurisprudencija Nr. 20, 2010). Administracinio sprendimo priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, kurio atžvilgiu jis priimamas. Individualus administracinis aktas paprastai turi būti toks,

kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, kad būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Visiškai nesilaikant minėtų nuostatų ar tai darant tik iš dalies, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo bei pagrįstumo (žr., pvz., LVAT 2013-11-21 nutartį administracinėje byloje Nr. A502-2124/2013, LVAT 2014-12-18 sprendimą administracinėje byloje Nr. A822-1440/2014). Viešojo administravimo subjektas, priėmęs negatyvias pasekmes sukeltą sprendimą, turi pareigą jį pagrįsti tiek teisiniais, tiek faktiniais argumentais, t. y. nurodyti priežastis, lėmusias neigiamo sprendimo priėmimą (žr., pvz., LVAT 2013-04-22 nutartį administracinėje byloje Nr. A602-658/2013). Kaip ne kartą akcentavo LVAT, esminė individualaus administracinio akto pagrįstumo sąlyga – turi būti nustatytos ne pavienės faktinės aplinkybės, o juridinių faktų visetas, būtinas ir pakankamas teisės normai taikyti (žr., pvz., LVAT 2012-07-20 nutartį administracinėje byloje Nr. A520-2294/2012, 2012-08-03 nutartį administracinėje byloje Nr. A444-2366/2012 ir kt.).

Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 91 straipsnio 1 dalis numato, jog skundžiamas aktas turi būti panaikintas, jeigu jis yra neteisėtas iš esmės, t. y. savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams, neteisėtas dėl to, kad jį priėmė nekompetentingas administravimo subjektas ar neteisėtas dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei sprendimo pagrįstumą.

Komisijai įvertinus byloje nustatytas aplinkybes darytina išvada, kad atsakovo KMSA Skyrius Skundžiamu 2022-09-13 raštu atsisakydamas atlikti Administratoriaus veiklos neplaninį patikrinimą, pareiškėjų 2022-08-01 skundo išsamiai neištyrė ir savo sprendimo tinkamai nemotyavo, todėl Skundžiamas raštas neatitinka individualiam administraciniam aktui keliamų reikalavimų. Atsižvelgus į tai, pareiškėjų skundas šioje dalyje tenkintinas, o atsakovo KMSA Skyriaus 2022-09-13 raštas Nr. 53-5-384 „Dėl (*duomenys neskelbtini*), Kaune“ naikintinas kaip neteisėtas, atsakovas įpareigotinas iš naujo išnagrinėti pareiškėjų 2022-08-01 prašymą ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Dėl skundo reikalavimo įpareigoti atsakovo KMSA Skyrių atlikti veiksmus.

Pareiškėjai antruoju skundo reikalavimu prašo Komisijos įpareigoti Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyrių atlikti planinį patikrinimą, susijusį su (*duomenys neskelbtini*) name esančio šilumos punkto kapitalinio remonto darbų teisėtumu ir pagrįstumu. Bylos nagrinėjimo metu pareiškėjai Komisijai paaiškino, kad suklydo formuluodami šį skundo reikalavimą ir jį patikslino, prašydami įpareigoti atsakovą atlikti neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą, susijusį su (*duomenys neskelbtini*) name esančio šilumos punkto kapitalinio remonto darbų teisėtumu ir pagrįstumu, kaip to prašė atsakovo savo 2022-08-01 prašyme.

Pabrėžtina, kad Komisija nėra viešojo administravimo institucija ir neatlieka viešojo administravimo funkcijų, todėl ir pareiškėjų skunde nurodytu atveju neturi viešojo administravimo subjektui įstatymu priskirtos kompetencijos (įgaliojimų) spręsti dėl pareiškėjų 2022-08-01 prašymo ir įpareigoti atsakovą priimti konkretų sprendimą, kadangi tokio prašymo nagrinėjimas ir sprendimo šiuo klausimu priėmimas priklauso išimtinai Kauno miesto savivaldybės administracijos kompetencijai. Komisija pagal savo kompetenciją neįpareigoja viešojo administravimo subjekto priimti konkretaus turinio administracinį sprendimą, o išnagrinėjusi skundą ir nustačiusi atsakovo veiksmų (neveikimo) neteisėtumą, gali įpareigoti atsakovą tik atlikti veiksmus, kurie pripažinti neatliktais ar atliktais nesilaikant teisės aktų reikalavimų, pvz. iš naujo išnagrinėti pareiškėjų kreipimąsi ir priimti dėl jo administracinį sprendimą.

Atsižvelgusi į tai, Komisija neturi teisinio pagrindo tenkinti pareiškėjų skundo reikalavimo dėl atsakovo įpareigojimo priimti konkretų sprendimą, kurį atsakovas turi priimti atlikęs Priežiūros ir kontrolės taisyklių 15–17 p. nurodytas administracines procedūras, pagal jam priskirtą kompetenciją iš naujo išnagrinėjęs pareiškėjų 2022-08-01 prašymą, todėl pareiškėjų skundas šioje dalyje atmestinas kaip nepagrįstas.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 str. 1 d. 1–3 p., Komisija

n u s p r e n d ž i a:

1. Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos Būsto modernizavimo, administravimo ir energetikos skyriaus 2022-09-13 raštą Nr. 53-5-384 „Dėl (*duomenys neskelbtini*), Kaune“ ir įpareigoti atsakovą Kauno miesto savivaldybės administraciją pareiškėjų N. A., A. A., R. L., V. B., D. D., P. Ž. A., A. A., S. G. 2022-08-01 prašymą išnagrinėti iš naujo.

2. Likusioje dalyje skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo ginčo šalys gali apskūsti Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams.

Posėdžio pirmininkė

Komisijos nariai

Birutė Pranevičienė

Lionela Gelmanienė

Edvardas Jucius