



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL SKUNDO PRIŠŠ PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2015-11-18 Nr. 4D-2015/2-702
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (arba toliau vadinama – Pareiškėjas) skundo dėl Panevėžio miesto savivaldybės administracijos (toliau vadinama ir – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), atliekant Panevėžio miesto K namo trijų korpusų (toliau vadinama – Namai) bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutartimi (toliau vadinama ir – JVS) įgalioto asmens, uždarnosios akcinės bendrovės „A“ (toliau vadinama – Įgaliotas asmuo (Įgaliotinis) arba Bendrovė), veiklos priežiūrą ir kontrolę (toliau vadinama – Skundas).

2. Skunde nurodoma:

2.1. „2015-04-02 raštu kreipiausi į Savivaldybę, prašydamas pateikti atsakymus atsižvelgiant į Taisyklių 8 d. [Panevėžio miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklės; toliau vadinama ir – Taisyklės] keliamas užduotis Įgalioto asmens atžvilgiu“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „Savivaldybė 2015-04-28 raštu, [...] mano prašymo netenkino, neplaninio kompleksinio Bendrovės veiklos patikrinimo pagal mano 2015-04-02 prašymą neatliko, dokumentų neįvertino ir atsakymų nepateikė. Nurodė, kad į keliamus klausimus bus atsakyta, kai bus vykdomas planinis kompleksinis Namų valdytojo [pastaba: Įgaliotinio] veiklos patikrinimas.“

3. Pareiškėjas Seimo kontrolieriaus prašo: „įpareigoti Savivaldybę vykdyti Taisyklių nuostatas ir, atsižvelgiant į prašymą, atlikti Bendrovės kompleksinį veiklos patikrinimą, atsakyti į klausimus.“

4. Iš kartu su Skundu bei papildomai pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. Pareiškėjas 2015-04-02 raštu, adresuotu Savivaldybei, prašė:

„1. Patikrinti ir įvertinti Įgalioto asmens paskyrimo ir išrinkimo įgaliotiniu, JVC sudarymo atitiktį nustatytiems teisės aktų reikalavimams. Nustačius paskyrimo / išrinkimo pažeidimus, kreiptis į teismą dėl JVS pripažinimo netekus galios.

2. Atsakyti į Taisyklių 8 d. keliamus klausimus.

3. Remiantis 2013-06-20 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 567 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, skirti Namų bendrojo naudojimo objektų administratorių.

4. Paaiškinti, kokiais teisės aktais, reglamentais, sutartimis JVS Įgaliotas asmuo privalo vadovautis vykdydamas Namų valdymą ir priežiūrą.

5. Įvertinti, ar pagrįstai Įgaliotas asmuo papildomai apmokestina patalpų savininkus už

priešgaisrinės sistemos priežiūrą, kuomet šios sistemos priežiūrą, remiantis STR 1.12.05.2010, turi kompensuoti mokamas mokestis už nuolatinę bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą (eksploatavimą).“

4.2. Savivaldybė 2015-04-28 raštu Nr. IS-4330(27.7.2) Pareiškėjui atsakė:

4.2.1. „Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių.

Namų butų ir kitų patalpų savininkai 2014-05-01 sudarė bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį (toliau vadinama – Jungtinės veiklos sutartis arba JVS). Ši sutartis įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Šie duomenys laikomi teisingais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. Minima sutartis pasibaigia butų ir kitų patalpų savininkams priėmus sprendimą dėl sutarties nutraukimo ir kito bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkimo arba teismo sprendimu.“

4.2.2. „Kadangi Jungtinės veiklos sutartis galiojanti, butų ir kitų patalpų savininkai nėra priėmę kito sprendimo dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo, Savivaldybė negali skirti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus.“

4.2.3. „Kai bus vykdomas planinis kompleksinis Namų valdytojo veiklos patikrinimas, tuomet bus įvertinami minimų taisyklių 8 punkte nurodyti dokumentai.“

4.2.4. „Igaliotas asmuo savo veikloje valdant daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektus vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu [toliau vadinama ir – CK] ir daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutartimi.“

4.2.5. „Kai bendrojo naudojimo objektų administratorius skiriamas [Civilinio] kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka (kai neįkurta daugiabučio namo savininkų bendrija arba nesudaryta jungtinės veiklos sutartis), butų ir kitų patalpų savininkai pasirenka administratorių iš asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Panevėžyje, sąrašo. Pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdančioji institucija. Šiuo atveju, apskaičiuojant mokesčius už namo bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, vadovujamasi Savivaldybės tarybos patvirtintais tarifais arba jų apskaičiavimo metodika.“

4.2.6. „Kuomet daugiabučiame gyvenamajame name [...] sudaryta jungtinės veiklos sutartis, bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas pagal paslaugų sutartį gali teikti asmenys, neįrašyti į asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Panevėžyje, sąrašą. Šiuo atveju, apskaičiuojant mokesčius už namo bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, Savivaldybės tarybos patvirtinti tarifai arba jų apskaičiavimo metodika netaikoma.“

4.2.7. „Butų ir kitų patalpų savininkams mėnesiniai mokesčiai apskaičiuojami pagal Jungtinės veiklos sutarties V skyriaus nuostatas. Igaliotas asmuo privalo butų ir kitų patalpų savininkams teikti paaškinimus žodžiu, raštu ar elektroniniu laišku apie apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, suteiktas paslaugas, kaupiamąsias įmokas. Pažymėtina, kad, pagal minimos JVS 11 punkto nuostatą, sutarties dalyviai balsų dauguma gali priimti sprendimą dėl finansinio audito atlikimo.“

4.2.8. „Pagal statybos techninio reglamento STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ 23 punkto nuostatą gyvenamojo namo techninę priežiūrą organizuoja jo naudotojas ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdamas gyvenamojo namo techninį prižiūrėtoją. Pagal minimo reglamento priede pateiktą techninės priežiūros pagrindinių darbų sąrašą, vykdant daugiabučio namo techninę priežiūrą atliekama ir gaisrinės saugos sistemos priežiūra pagal gaisrinės saugos taisykles, smulkių defektų šalinimas. Jeigu sudarytoje techninės priežiūros paslaugų sutartyje nustatyta, kad techninis prižiūrėtojas neteikia gaisrinės saugos sistemos priežiūros paslaugų, tuomet gyvenamojo namo valdytojas gali

sudaryti gaisrinės saugos sistemos priežiūros sutartį su techniniu priežiūrėtoju, teikiančiu šią paslaugą.“

4.2.9. „Kreipėmės į Bendrovę dėl informacijos apie veiklos ataskaitą už 2014 m., bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikio plano patvirtinimo, metinės pajamų ir išlaidų sąmatos.

Bendrovė informavo, kad š. m. balandžio 15, 16, 21 dienomis K namų korpusuose K1, K2 ir K3 buvo kviečiamas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas minimais klausimais. Susirinkimai neįvyko nesant kvorumo. Įgaliotas asmuo planuoja skelbti pakartotinį susirinkimą. Š. m. kovo 13 d. buvo vykdomas Namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimas raštu (2015-03-13 butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas Nr. 3). Vienas iš pateiktų balsavimui klausimų buvo kaupimo lėšų rinkimas. Šiuo klausimu sprendimas priimtas: rinkti kaupimo lėšas po 0,05 €/kv. m.“

4.2.10. „Bendrovės direktoriaus pavaduotojui išaiškintos Namų Jungtinės veiklos sutartyje nustatytos pareigos, pareikšta pastaba dėl terminų nustatytų minimos sutarties 9 punkte nesilaikymo.“

4.3. Iš Pareiškėjo pateiktos 2015-04-30 sąskaitos už 2015 metų balandžio mėnesį suteiktas paslaugas nustatyta, kad K ... butui kaupiamosios lėšos apskaičiuotos po 0,05 Eur/kv. m/mėn., iš viso 1,83 Eur (už 36,62 kv. m).

4.4. Pareiškėjas pateikė Įgalioto asmens skelbimą apie „2015-07-22 15:00 val. (trečiadienį)“ organizuojamą „susirinkimą su K, Panevėžys, visų korpusų, daugiabučio gyvenamojo namo gyventojais.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

5. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti Pareiškėjo nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas pateikti paaiškinimus dėl Skundo teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus.

Skundo tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Savivaldybė Seimo kontrolierių informavo, pateikė dokumentus:

6.1. „Siekdami atsakyti į Pareiškėjo rašte užduotus klausimus ir ištirti minimą informaciją (dėl jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens veiklos metinės ataskaitos, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ilgalaikio plano patvirtinimo, susirinkimų ar balsavimų raštu organizavimo, informacijos teikimo terminų) buvome pasikvietę Namu JVS Įgaliotą asmenį ir prašėme pateikti turimus dokumentus bei paaiškinimus.

[...] atsakėme Pareiškėjui Savivaldybės Ekonomikos ir turto valdymo skyriaus 2015-04-28 raštu Nr. 18-4330(27.7.2.) „Dėl jungtinės veiklos sutartimi įgalioto asmens veiklos“.“

6.2. „[...] priežiūra ir kontrolė vykdoma pagal Panevėžio miesto 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 paskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklės, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2014-12-18 d. sprendimu Nr. 1-397 (toliau vadinama – Taisyklės). Pareiškėjas savo rašte prašė atlikti kompleksinį Namu Įgalioto asmens veiklos patikrinimą. Šiais metais valdytojų veiklos kompleksinius planinius patikrinimus vykdome už 2014 metus. Namu įgalioto asmens veiklos kompleksinio planinio patikrinimo neplanuojame. Bendrovė savo veiklą vykdo nuo 2014-05-01.“

6.3. „[...] Atsižvelgę į Pareiškėjo rašte nagrinėjamus klausimus, įvertinę, kad Bendrovė savo veiklą vykdo ne visus 2014 metus, neplanuoto kompleksinio Įgalioto asmens veiklos patikrinimo neatlikome. Pareiškėjui atsakėme raštu į jo užduotus klausimus, vadovaudamiesi Taisyklių 5.2 papunkčio nuostata, konsultavome Namu įgaliotą asmenį jo veiklos klausimais.“

6.4. „Taisyklių 5.2 papunktyje nustatyta, kad neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos

patikrinimas gali būti vykdomas pasirinktinai pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimą.

Dėl minimo papunkčio nuostatos konsultavomės su Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos specialistais, rengusiais daugiabučių bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę reglamentuojančius teisės aktus. Jų žodiniu paaiškinimu, gavus butų ar kitų patalpų savininko skundą ar pranešimą, atsižvelgiant į jų turinį, neplanuotą kontrolę atlikti ir surašyti aktą neprivaloma. Skundas ar prašymas išnagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka ir terminais, o neplanuotą kontrolę atlikti ar neatlikti pasirenka priežiūros ir kontrolės vykdytojas ar Savivaldybės administracijos direktorius. Į Savivaldybės vykdomą daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų turinio ir atliekamų darbų kokybės kontrolė. Remdamiesi tuo Pareiškėjui atsakėme, kad visi Taisyklių 8 punkte nurodyti dokumentai bus patikrinti vykdant planinę kompleksinę Namų įgaliotinio veiklos patikrinimą.“

6.5. „Pareiškėjas rašte informavo, kad Namų įgaliotas asmuo teikdamas informaciją pažeidžia Namų JVS 9.4 papunktyje nustatytą terminą. Įgaliotas asmuo Pareiškėjui atsakymus raštu (2014-08-26 raštas Nr. AKB-RI-14-0076, 2015-01-28 raštas Nr. AKB-RI-15-0012) pateikė pavėluotai. Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovė atsakė į Pareiškėjo raštus, laikytina, kad padarytas mažareikšmis pažeidimas, dėl kurio Įgaliotam asmeniui pareikšta pastaba dėl terminų nesilaikymo, išaiškintos Namų JVS įgaliotam asmeniui nustatytos pareigos. Apie tai informavome Pareiškėją atsakydami į jo raštą.“

6.6. „Pagal Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus reikalavimą, atliktas Namų Įgalioto atstovo veiklos patikrinimas. Patikrinimo akto kopija 2015-08-05 Pareiškėjui išsiųsta raštu.“

6.7. „Namų butų ir kitų patalpų savininkai 2014-05-01 sudarė Namų jungtinės veiklos sutartį. Šis juridinis faktas 2014-05-29 įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Namų JVS sudarymo iniciatyvą turi butų ir kitų patalpų savininkai.“

6.8. „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-12-04 įsakymu Nr. D-1047 (pakeitimas 2013-10-16 įsakymu Nr. DI-765) patvirtinta pavyzdinė jungtinės veiklos sutarties forma. Pagal CK 4.85 straipsnio nuostatas, sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma.“

6.9. „Namų sudarytoje JVS yra punktų, neatitinkančių pavyzdinės jungtinės veiklos sutarties:

Pakeistas Namų JVS 1 punktas, pagal kurį sutartį sudarė Namų JVS IX skyriuje išvardyti sutarties dalyviai (JVS turi būti sudaryta vadovaujantis butų ir kitų patalpų susirinkimo sprendimu ir pridėtas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolas). Namų JVS neteisingai nurodyti Namų korpusų unikalūs numeriai (Namų JVS jie pavadinti kadastro numeriais).

Namų JVS 6 punkte nustatyta, kad įgaliotas asmuo – UAB „A“ – paskirtas minima sutartimi, o ne išrinktas butų ir kitų patalpų susirinkime. Įgaliotinis neturi nuosavybės teise valdomų patalpų Name. Pagal Namų JVS 11 punkto nuostatą, skirtingai negu nustatyta pavyzdinėje jungtinės veiklos sutartyje, sprendimas dėl įgaliotinio rinkimo ir atšaukimo priimamas visų namų bendraturčių savininkų sprendimu.

Namų JVS papildyta 9.5 papunkčiu, kurio nuostata įpareigoja įgaliotinį butų ir patalpų savininkų vardu organizuoti apklausas (atrankas) ir sudaryti sutartis su visomis namui bendroms reikmėms užtikrinti reikalingas paslaugas teikiančiomis įmonėmis, įstaigomis, organizacijomis ir kontroliuoti jų vykdymą.

Namų JVS sutarties dalyviai sutarties priede patvirtino paslaugų įkainius (patvirtinti mokesčių už namui teikiamas paslaugas tarifai (namo techninės, teritorijos priežiūros). Namų JVS 12 ir 13 punktuose sutarties dalyviai įrašė, kad paslaugų išlaidos apmokamos pagal kainas, nurodytas sutarties prieduose (papildyti 12 ir 13 punktai).

Namų JVS nėra pavyzdinės sutarties 291, 292, 32 punktų.

Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos nuomone (2013-03-22 raštas Nr. (1.11)7R-2129 „Dėl jungtinės veiklos sutarčių, kaip daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo

formos, teisinio reguliavimo spragų ir teisės normų praktinio taikymo problemų“), „Įstatymų leidėjas CK 4.83 str. 3 d. nustatydamas, kad Vyriausybė ar jos įgaliota institucija tvirtina tik pavyzdinę jungtinės veiklos sutartį, siekė suteikti galimybę butų ir kitų patalpų savininkams sudaryti ir kitokią jungtinės veiklos sutartį negu kad aplinkos ministro įsakymu patvirtinta pavyzdinė jungtinės veiklos sutartis, t. y. butų ir kitų patalpų savininkams siekta sudaryti galimybę jungtinės veiklos sutartyje išreikšti laisvą valią ir laisvai susitarti dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo ir priežiūros ir tvarkos. Be to, atkreiptinas dėmesys, kad privaloma jungtinės veiklos sutarties forma galimai prieštarautų CK įtvirtintam dispozityvumo principui.“

6.10. „Vadovaujantis CK 4.75 straipsnio nuostatomis, bendrosios nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kilus nesutarimui, valdymo, naudojimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Namų JVS teisėtumo klausimas sprendžiamas teisme. Savivaldybei nėra pavesta kontroliuoti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarčių registravimą, todėl Savivaldybė negali daryti įtakos sudarant jungtinės veiklos sutartis ir spęsti apie jų teisėtumą. Savivaldybė gali rekomenduoti Namų įgaliotiniui inicijuoti JVS pakeitimą pagal pavyzdinę sutartį.“

6.11. „Namų JVS dalyviai įgaliotiniu paskyrė UAB „A“ (JVS 6 punktas). Įgaliotinio atsakomybė, teisės ir pareigos nustatytos Namų JVS IV skyriuje. Bendrovė vykdo visų Namų bendrojo naudojimo objektų administravimą nuo Namų JVS sutarties sudarymo (JVS 3 punktas). Įgaliotinis yra atsakingas už bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą (JVS 7.2 papunktis).“

6.12. „Namų JVS VI skyriuje nustatyta, kaip įgaliotinis privalo teikti informaciją Namų gyventojams. Informacija teikiama Bendrovės interneto svetainėje www.aukstaitijosbustas.lt, skelbimų lentose, pašto dėžutėse. Laiptinėse įrengtos balsadėžės. Informaciją apie namą, planuojamus susirinkimus, atliktus darbus, einamojo mėnesio sąskaitas butų ir kitų patalpų savininkai gali matyti svetainėje, prisijungę asmeniškai skirtais prisijungimo duomenimis.“

6.13. „Kaip teikiama informacija, įgaliotinis informavo 2015-07-21 raštu Nr. ABK-IR-15-0074 (įvertinta įgaliotinio veiklos patikrinimo akte), pateikė skelbimo nuotrauką internete svetainėje (pridedama). Savivaldybės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdytojas apžiūrėjo Namų laiptines. Jose iškabintos skelbimų lentos ir įrengtos balsadėžės.“

6.14. „Įgaliotinis privalo sušaukti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą Namų JVS 9.3 papunktyje nustatytais atvejais. Susirinkimai šaukiami ir balsavimas raštu vykdomas vadovaujantis JVS 10 punkto nuostata. Įgaliotinis, sušaukdamas butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus ar organizuodamas balsavimą raštu, parengia skelbimus, surašo protokolus. Įgaliotinio pateiktoje medžiagoje apie susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimą atradome netikslumų. Įgaliotinis apie juos informuotas 2015-08-05 raštu. Šaukiami susirinkimai neįvyko nesant kvorumo, balsavimas raštu įvyksta ne visada dėl nepakankamo gražintų balsavimo biuletenių skaičiaus.“

6.15. „Įgaliotinis pateikė 2015 m. vykdytų pirkimų atrankos medžiagą. Bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros paslaugų tarifus Namų JVS sutarties dalyviai patvirtino sutarties priede. Jei neįvyksta butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimas, kurio darbotvarkėje pateiktas klausimas dėl statybos remonto darbų vykdymo ar Namų valymo paslaugų pirkimo, ar minimais klausimais vykdytas balsavimas raštu, įgaliotinis, laikydamasis privalomų Namų priežiūros reikalavimų, vykdo pirkimą pagal Namų JVS 9.5 papunkčio nuostatą.“

6.16. „Savivaldybės administracija atliko daugiabučio Namų atliekamos statinio techninės priežiūros patikrinimą ir 2015-07-14 surašė patikrinimo aktą. Akto 4.1 papunktyje pažymėta, kad techninis prižiūrėtojas atlieka nuolatinės ir kasmetinės apžiūras, įskaitant ir gaisrinę saugą. Namų JVS sutarties dalyviai sutarties prieduose patvirtino mokesčių už namui teikiamas paslaugas tarifus. Tarp jų patvirtinti namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros (eksploatacijos) ir priešgaisrinių sistemų priežiūros (eksploatavimo) tarifai. Pagal Namų JVS 13 punkto nuostatą, išlaidos, susijusios su Namų bendrojo naudojimo objektų technine priežiūra, apmokamos pagal

sutarties prieduose nurodytas paslaugų kainas.“

6.17. „[...] Sudarius Namu JVS, Įgaliotiniu paskirta ta pati bendrovė UAB „A“, kuri organizuoja bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą pagal minimą sutartį.“

6.18. „Atsižvelgus į tai, kad butų ir kitų patalpų savininkai, nesantys JVS šalimis, taip pat turi CK 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatytą pareigą valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrojo naudojimo objektus, kad Namu JVS 27 ir 28 punktų nuostatos leidžia pakeisti sutartį, kad raštišku patalpų savininkų prašymu JVS gali būti papildyta naujais dalyviais, Pareiškėjui neatimta teisė tapti Namu JVS dalyviu ir dalyvauti priimant sprendimus pagal Namu JVS 11 punkto nuostatą.

[...] pagal CK 4.85 straipsnio 5 dalies nuostatą butų ir kitų patalpų savininkai (ne mažiau kaip 1/4) turi reikalavimo teisę (kreipiantis raštu į Namu įgaliotinį) sušaukti susirinkimą.

Pagal Namu JVS 11 punkto nuostatą sutarties dalyviai gali priimti sprendimus dėl patalpų savininkų susirinkimo sušaukimo ir darbotvarkės, dėl finansinio audito atlikimo.

[...] į Savivaldybės vykdomą daugiabučių namų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę neįeina finansinių dokumentų ir atliekamų darbų kokybės kontrolė.

Namu administratoriaus (šiuo atveju Namu JVS įgaliotinio) finansinės veiklos kontrolės funkcija daugiabučio namo atveju tenka butų ir kitų patalpų savininkams. Pagal CK 4.249 straipsnio 3 dalį, administratorius privalo leisti naudos gavėjui (šiuo atveju butų ir kitų patalpų savininkui) tikrinti sąskaitas ir kitus finansinės atskaitomybės dokumentus. Kiekvienas suinteresuotas asmuo gali kreiptis į teismą ir reikalauti paskirti administratoriaus veiklos ir pateiktos ataskaitos auditą.“

7. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo 2015-08-03 akte Nr. IS-6881(27.7.1) pažymėta: [...].

„Namu butų ir kitų patalpų savininkai 2014-05-01 sudarė *Daugiabučio namo Panevėžio m. sav. Panevėžys, K, objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį*. Juridinis faktas apie minimos sutarties sudarymą 2014-05-29 įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. JVS įsigaliojo nuo jos sudarymo dienos ir galioja neterminuotai. Sutarties dalyviai įgaliotu asmeniu paskyrė UAB „A“, šiuo metu bendrovė Panevėžyje įsikūrusi patalpose, [...]. Savivaldybės administracija apie daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) teisėtumą nesprendžia. Valdytojas tvarko butų ir kitų patalpų savininkų apskaitą pagal valstybės įmonės Registrų centro sudarytą butų ir kitų patalpų savininkų sąrašą, Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko išrašą (dėl namui priklausančio žemės sklypo nuosavybės).

Valdytojas pateikė K K1, K2, K3 bendrojo naudojimo objektų aprašus, sudarytus pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymu Nr. DI-895 patvirtintą tipinę (pavyzdinę) formą. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymu Nr. DI-549 minimas įsakymas pakeistas nauja redakcija, juo patvirtinta naujos redakcijos tipinė (pavyzdinė) forma. Bendrojo naudojimo objektų aprašai turi būti parengti pagal galiojančią teisės aktą.

Valdytojas parengė daugiabučio namo, K K1, K2, K3, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo 2015 m. darbų planus. Juose nurodyti duomenys apie planuojamus mėnesinius mokesčius, metiniai remonto darbų planai. Vadovaujantis JVS 9.3.1 papunkčio nuostata minimi planai buvo teikiami butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimui. Sušaukti susirinkimai (2015-04-1' (K1), 2015-04-16 (K2), 2015-04-21 (K3), 2015-07-22) dėl nesamo kvorumo neįvyko.

Ilgalaikis daugiabučio namo atnaujinimo planas nesudaromas: K K1, K2, K3 namai nauji, konstrukcijų būklė gera, atliekami tik smulkūs remonto darbai (valdytojo informacija, duomenys iš Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių gyvenamųjų namų, K, Panevėžyje, atliekamos statinio (-ių) techninės priežiūros 2015-07-14 patikrinimo akto Nr. S2-31).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 389 patvirtinto butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo 12 punkto nuostata, kaupiamosios lėšos turi būti laikomos atskiroje patalpų

savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitoje. K K1, K2, K3 namų **kaupiamos lėšos pradėtos rinkti nuo š. m. gegužės 1 d.** Kaupiamųjų lėšų įmokos dydis nustatytas organizuojant butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu (2015-03-13 butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos protokolas Nr. 3). Atskira kaupiamųjų lėšų sąskaita neatidaryta, kaupiamosios lėšos panaudotos nebuvo. Smulkūs remonto darbai atliekami iš namų techninės priežiūros (eksploatacijos) tarifo arba pagal atliktus pirkimus (dėl privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų).

Nei pavyzdinėje jungtinės veiklos sutartyje, nei sudarytoje JVS nėra nuostatos, įpareigojančios parengti paslaugos ir rangos darbų pirkimo taisykles. Pagal JVS 9.5 papunkčio nuostatą įgaliotinis privalo namo savininkų vardu organizuoti apklausas (atrankas) ir sudaryti sutartis su visomis namui bendroms reikmėms užtikrinti reikalingas paslaugas teikiančiomis įmonėmis. Valdytojas pateikė 2015 m. vykdytų pirkimų atrankos medžiagą. Valdytojas organizuoja apklausas, vertina komercinius pasiūlymus (surašyti gautų pasiūlymų vertinimo protokolai), vykdo pirkimus pagal pasiūlytą mažiausią kainą. Dėl remonto darbų vykdymo ar paslaugos pirkimo organizuoja butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu.

Informacija pateikiama UAB „A“ internetinėje svetainėje www.aukstaitijosbustas.lt, skelbimų lentose, pašto dėžutėse. Laiptinėse įrengtos balsadėžės. Informaciją apie namą, planuojamus susirinkimus, atliktus darbus, einamojo mėnesio sąskaitas butų ir kitų patalpų savininkai gali matyti prisijungiant svetainėje asmeniškai skirtu prisijungimu.

Įgaliotiniui siųsti raštu užklausimai registruojami. Įgaliotinis atsakė raštu, bet vėlavo pagal JVS 9.4 papunkčio nustatytą atsakymui pateikti terminą. Skelbimų lentose nurodyti namo vadybininkų telefono numeriai. Vadovaujantis JVS 22 punkto nuostata, turi būti nurodyti techninio prižiūrėtojo, šildymo ir karšto vandens techninio prižiūrėtojo, liftų techninio prižiūrėtojo telefono numeriai.

Metinė valdytojo veiklos ataskaita už 2014 m. parengta pagal kiekvieną namo korpusą. Metinę ataskaitą, vadovaujantis JVS 9.1 papunkčio nuostata, valdytojas ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar savo iniciatyva ne vėliau kaip per 3 mėnesius kalendoriniams metams pasibaigus privalo pateikti patalpų savininkų susirinkimui.

Metinė ataskaita butų savininkams pateikta namo skelbimų lentose, internetinėje svetainėje, kopijos – pašto dėžutėse (pagal pateiktą informaciją 2015-07-21 UAB „A“ rašte Nr. ABK-IR-15-00740).

Susirinkimai dėl metinės ataskaitos už 2014 m. buvo sušaukti 2015 m. balandžio mėn. truputį vėluojant pagal reglamentuotą laiką. Sušaukti susirinkimai dėl nesamo kvorumo neįvyko.

Namo valdytojas privalo sušaukti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą JVS 9.3 papunktyje nustatytais atvejais. Susirinkimai šaukiami ir balsavimas raštu vykdomas vadovaujantis JVS 10 punkto nuostata.

Valdytojas sušaukė privalomus susirinkimus arba balsavimus raštu (dėl metinės ataskaitos, dėl 2015 m. darbų planų (sąmatos), dėl kaupiamųjų lėšų dydžio nustatymo). Namo laiptinėse yra pakabintos balsadėžės.

Susirinkimai neįvyksta nesant kvorumui, balsavimas raštu įvyksta ne visada dėl nepakankamo grąžintų balsavimo biuletenių skaičiaus.

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinė veiklos (partnerystės) sutartis Juridinių asmenų registre neregistruojama.

[...] Reikalavimai trūkumams pašalinti:

Sudaryti Namo K1, K2, K3 bendrojo naudojimo objektų aprašą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-06-27 įsakymu Nr. DI-549 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-11-02 įsakymo Nr. DI-895 „Dėl daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo pavyzdinės formos patvirtinimo“ pakeitimo“.

[...] atidaryti atskirą patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą banke ar kitoje kredito įstaigoje. Vadovaujantis JVS 22 punkto nuostata, skelbimų lentose paskelbti visą nurodytą informaciją. Prašome per 3 mėnesius įvykdyti nurodytus reikalavimus ir apie trūkumų pašalinimą

informuoti priežiūros ir kontrolės vykdytoją.

Rekomenduojame inicijuoti *Daugiabučio namo Panevėžio m. sav. Panevėžys, K, objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) 2014-05-01 sutarties* pakeitimą pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-12-04 įsakymu Nr. DI-1047 (pakeista 2013-10-16 įsakymu Nr. DI-765) patvirtintą pavyzdinę jungtinės veiklos sutartį.“

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

8. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai.

8.1. *Vietos savivaldos įstatyme* reglamentuojama:

8.1.1. *4 straipsnis* – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...]; 10) veiklos skaidrumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama savivaldybės gyventojams, kurie tuo domisi, jiems sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma; [...]; 12) žmogaus teisių ir laisvių užtikrinimo ir gerbimo. Savivaldybės institucijų ar valstybės tarnautojų priimami sprendimai turi nepažeisti žmogaus orumo, jo teisių ir laisvių, lygių galimybių“;

8.1.2. *6 straipsnis* – viena iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra: „[...] 42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją [...] jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų [...] veiklos priežiūra ir kontrolė.“

8.2. *Civiliniame kodekse* (CK) reglamentuojama:

8.2.1. *1.93 straipsnio 3 dalis* – „Įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį“;

8.2.2. *2.138 straipsnio 1 dalis* – „Turi būti notaro patvirtinami šie įgaliojimai: [...] 3) įgaliojimas, kurį fizinis asmuo duoda nekilnojamajam turtui valdyti, juo naudotis ar disponuoti“;

8.2.3. *4.72 straipsnio 1 dalis* – „Bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančių nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti“;

8.2.4. *4.83 straipsnio 3 dalis* – „[...] Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. Pavyzdinę jungtinės veiklos sutarties formą tvirtina Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. [...]“;

8.2.5. *4.84 straipsnio 1 dalis* – „Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius“;

8.2.6. *4.84 straipsnio 10 dalis* – „Administravimas pasibaigia šio kodekso 4.250 straipsnyje nustatytais pagrindais, taip pat įregistravus gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos įstatus arba sudarius jungtinės veiklos sutartį“;

8.2.7. *4.85 straipsnio 1 dalis* – „Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems jų susitarimu atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą“;

8.2.8. *4.85 straipsnio 5 dalis* – „Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Taip pat sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Jeigu šioje dalyje nurodyti subjektai per vieną mėnesį nuo reikalavimo pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, susirinkimą šaukia 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų“;

8.2.9. 4.85 straipsnio 7 dalis – „Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. [...]“;

8.2.10. 4.85 straipsnio 8 dalis – „Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams“;

8.2.11. 4.262 straipsnis – „Įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka“;

8.2.12. 6.969 straipsnio 1 dalis – „Jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių), kooperuodami savo turtą, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai“;

8.2.13. 6.971 straipsnio 4 dalis – „Bendras turtas naudojamas, valdomas ir juo disponuojama visų partnerių bendru sutarimu. Kilus ginčui, bet kurio iš partnerių reikalavimu šią tvarką nustato teismas“;

8.2.14. 6.978 straipsnio 1 dalis – „Jungtinės veiklos sutartis baigiasi: [...] 3) vienam iš partnerių mirus ar jį likvidavus, ar reorganizavus, jeigu jungtinės veiklos sutartis ar vėlesnis likusių partnerių susitarimas nenustato išsaugoti jungtinės veiklos sutartį tarp likusių partnerių arba pakeisti mirusį (likviduotą ar reorganizuotą) partnerį jo teisių perėmėjais; [...]“.

8.3. *Nekilnojamojo turto registro įstatyme* nustatyta:

8.3.1. 4 straipsnis – „Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka“;

8.3.2. 16 straipsnio 2 dalis – „Nekilnojamojo turto registre įregistruotas juridinis faktas išregistruojamas, jeigu pateikiami įstatymų nustatyti dokumentai, patvirtinantys, kad juridinis faktas pasibaigė. Įregistruoti juridiniai faktai, susiję su nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir šių teisių suvaržymais, išregistruojami atitinkamo nekilnojamojo daikto registro įrašė panaikinant žymą.“

8.4. *Civilinio proceso kodekse* nustatyta:

8.4.1. 5 straipsnio 1 dalis – „Kiekvienas suinteresuotas asmuo turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė arba įstatymų saugomas interesas“;

8.4.2. 442 straipsnis – „Ypatingosios teisenos tvarka teismas nagrinėja bylas: 1) dėl juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymo; [...] 9) dėl daiktinių teisių, išskyrus bylas, nagrinėjamas pagal ginčo teisenos taisykles; [...] 14) dėl teismo leidimų išdavimo, pareiškimų ar faktų patvirtinimo, turto administravimo, paveldėjimo procedūrų taikymo, taip pat kitas bylas, kurias pagal Civilinį kodeksą ir kitus įstatymus nagrinėjamos supaprastinto proceso tvarka“;

8.4.3. 444 straipsnis – „1. **Teismas nustato faktus, nuo kurių priklauso asmenų asmeninių ar turtinių teisių atsiradimas, pasikeitimas ar pabaiga.** 2. Teismas nagrinėja bylas: dėl [...] valdymo nuosavybės teise fakto nustatymo; [...] 9) dėl kitokių juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymo, jeigu įstatymai nenumato jiems nustatyti kitokios tvarkos. [...]“.

8.5. *Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* reglamentuojama:

8.5.1. 30 punktas – „Asmenų prašymai turi būti išnagrinėti per 20 darbo dienų nuo jų gavimo institucijoje“;

8.5.2. 41 punktas – „Atsakymai į prašymą parengiami atsižvelgiant į prašymo turinį: [...] 41.2. į prašymą pateikti institucijos turimą informaciją atsakoma pateikiant prašomą informaciją Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ar savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo nustatyta tvarka arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys; [...]“.

8.6. *Vyriausybės nutarimu Nr. 390 patvirtintame Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos apraše* (toliau vadinama – Aprašas) reglamentuojama:

„[...]; 3. Kaupiamųjų lėšų poreikis nustatomas įvertinus namo būklę ir bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų poreikį, pagrįstą privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais, ir išdėstant juos ilgalaikiame (dvejų ir daugiau metų) daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo plane (toliau – ilgalaikis planas). Ilgalaikiame plane nurodoma šių darbų preliminarai kaina ir atlikimo terminai, įskaitant jame nenumatytus darbus, kurie būtini pagal nurodytus privalomuosius reikalavimus. [...]; [...]. 9. Apskaičiuotas kaupiamosios mėnesinės įmokos tarifas kartu su ilgalaikiu planu tvirtinamas butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu, priimtu Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka. 10. Keičiant ilgalaikį planą (jame numatytas priemonės ir/ar planavimo laikotarpį), keičiamas ir mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas. Įgyvendinus ilgalaikį planą arba jį keičiant, sukauptų lėšų likutis perkeliamas į kitą planavimo laikotarpį. 11. Iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuojant mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį taikomas šis minimalus kaupiamosios įmokos tarifas: 11.1. daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, – 0,05 Eur/kv. m/mėn.; 11.2. daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas 3 000 kv. m ir daugiau, – 0,03 Eur/kv. m/mėn. [...]. 12. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas (bendrijos pirmininkas ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo, ar bendrojo naudojimo objektų administratorius) banke arba kitoje kredito įstaigoje atidaro atskirą patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų sąskaitą. Banko sąskaitos sutartyje nurodoma, kad jis veikia atstovaudamas patalpų savininkams. [...]. 16. Už kaupiamųjų lėšų dydžio apskaičiavimo pagrįstumą, sukauptų lėšų naudojimą pagal paskirtį ir jų apsaugos reikalavimų laikymąsi atsako bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas turi teisę pareikšti ieškinius dėl priskaičiuotų kaupiamųjų lėšų išskolinimo priteisimo, patikėtojų pripažinimo indėlininkais ir draudimo išmokų jiems išmokėjimo kredito įstaigos bankroto atveju. Pagal tokius ieškinius priteistos lėšos pervedamos į bendrojo naudojimo objektų. [...].“

8.7. *Aplinkos ministro 2012-12-04 įsakymu Nr. DI-1047 (2013-10-16 įsakymo Nr. DI-765 redakcija) patvirtintoje Pavyzdinėje daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formoje* reglamentuojama:

8.7.1. *1 punktas* – „Mes, žemiau pasirašę daugiabučio gyvenamojo namo (toliau – Namas), adresu [...], butų ir kitų patalpų savininkai [...], vadovaudamiesi Namu patalpų savininkų susirinkimo sprendimu, priimtu vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu [...], sudarėme šią Namu bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį [...].“;

8.7.2. *3 punktas* – „Sutarties dalykas yra bendrojo naudojimo objektai: [...].“;

8.7.3. *6 punktas* – „Jungtinės veiklos sutarties dalyviai šia Sutartimi įgalioja [...], išrinktą Patalpų savininkų susirinkime (toliau – Įgaliotinis), o Įgaliotinis įsipareigoja atstovauti patalpų savininkų interesams, [...] **(Pastaba: Įgaliotiniu turi būti renkamas asmuo, šiame Name turintis patalpas nuosavybės teise)**“;

8.7.4. *7 punktas* – „Įgaliotinis, veikdamas Patalpų savininkų vardu, atsako už: 7.1. Sutarties tikslo įgyvendinimą, [...].“;

8.7.5. *11 punktas* – „Sutarties dalyviai gali priimti sprendimus dėl įgaliotojo asmens rinkimo ir atšaukimo, patalpų savininkų susirinkimo sušaukimo ir darbotvarkės, dėl finansinio audito atlikimo, stojimo į asociacijas ar kitas organizacijas ir išstojimo iš jų ir kitų Sutarties įgyvendinimo organizacinių klausimų“;

8.7.6. *27 punktas* – „Raštišku patalpų savininkų prašymu sutartis gali būti pakeista ar papildyta naujais dalyviais. Sutarties sudarymo, pakeitimo ar nutraukimo faktas įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre per Sutartyje nurodytą terminą“;

8.7.7. 29^l *punktas* – „Sutartis pasibaigia patalpų savininkams priėmus sprendimą dėl sutarties nutraukimo ir kito bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkimo arba teismo sprendimu“;

8.7.8. 31 *punktas* – „Kilus ginčams, Sutarties dalyviai sprendžia juos derybų keliu, nepavykus taikiai išspręsti ginčo – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.“

8.8. *Aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. DI-612 patvirtintose 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 pavyzdinėse taisyklėse* (toliau vadinama – Priežiūros ir kontrolės taisyklės) nustatyta:

8.8.1. „3. Priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio, susijusio su turto valdymu, darbuotojas (darbuotojai) (atsižvelgiama į savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) [...]“;

8.8.2. „5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį, tačiau ne rečiau kaip kartą per (nurodoma per kiek, 1 ar 2) metus; 5.2. patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – Viešojo administravimo įstatymas) nustatyta tvarka ir terminais, ir valdytojų konsultavimas jų veiklos klausimais; 5.3. neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo ar pranešimo gavimo dienos“;

8.8.3. „6. Vykiant kompleksinį patikrinimą, tikrinama: 6.1 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 duomenis); 6.2. patalpų savininkų, bendrijos narių apskaitos tvarkymas – ar yra patalpų savininkų, bendrijos narių sąrašai; jų atitiktis nustatytiems reikalavimams; 6.3. daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų aprašo (toliau – aprašas) sudarymas ir tvarkymas, jo atitiktis teisės aktų reikalavimams – ar aprašas sudarytas, ar jo forma, turinys atitinka teisės aktų reikalavimus; 6.4. daugiabučio namo (toliau – namas) 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; 6.5. namo bendrojo naudojimo objektų priežiūros paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimų organizavimas – ar yra bendrojo naudojimo objektų valdytojo patvirtintos paslaugų ir atnaujinimo darbų pirkimo taisyklės (išskyrus atvejus, kai bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra perkančioji organizacija pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą), ar paslaugos ir rangos darbai perkami vadovaujantis nustatyta tvarka; 6.6. informacijos patalpų savininkams teikimas pagal teisės aktų reikalavimus – ar laikomasi nustatytų reikalavimų dėl informacijos 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 pateikimo patalpų savininkams; 6.7. 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; 6.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai ar organizuojamas balsavimas raštu, ar susirinkimai šaukiami tam tinkamose patalpose, ar yra skundų dėl patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo; [...]“;

8.8.4. „7. Atlikus patikrinimą, pagal pavyzdinių taisyklių priede pateiktą Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto pavyzdinę formą surašomas valdytojo veiklos patikrinimo aktas (toliau – aktas), kuriame nurodomi reikalavimai ir terminas, ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, trūkumams pašalinti. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pateikiamas valdytojui, antras saugomas priežiūros ir kontrolės vykdytojo dokumentacijoje. Jeigu patikrinimas atliktas pagal pareiškėjo skundą, patikrinimo akto kopija pateikiama pareiškėjui“;

8.8.5. „8. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas turi teisę Administracinių teisių pažeidimo kodekso nustatytais atvejais ir tvarka surašyti administracinių teisės pažeidimų protokolus ir pateikti juos savivaldybės administracinių ginčų nagrinėjimo komisijai; kreiptis į teismą dėl bendrijos likvidavimo ar jungtinės veiklos sutarties pripažinimo netekusia galios, jei patikrinimo metu nustatoma, kad bendrijos valdymo organų ar jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veikla neatitinka nustatytų reikalavimų ir kyla grėsmė pastato naudojimo funkcionalumui ir saugumui; teikti pasiūlymus savivaldybės administracijos direktoriui dėl administratoriaus skyrimo ar keitimo.“

8.9. *Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. 1-397 patvirtintose Panevėžio miesto 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 paskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklėse* (Taisyklės) reglamentuojama:

„[...]. 5. Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, vadovaudamasis valdytojų sąrašu, organizuoja ir vykdo jų veiklos priežiūrą ir kontrolę, kurios turinį sudaro: 5.1. kompleksinis planinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį, tačiau ne rečiau kaip kartą per 2 metus; 5.2. patalpų savininkų skundų, prašymų ir pranešimų dėl valdytojų veiklos nagrinėjimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka ir terminais, valdytojų konsultavimas, jų veiklos klausimais; 5.3. neplanuotas kompleksinis valdytojų veiklos patikrinimas pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį, priežiūros ir kontrolės vykdytojo ar Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo skundo ar pranešimo gavimo dienos. [...]. 8. Vykdamas kompleksinį patikrinimą, pagal valdytojo priežiūros ir kontrolės vykdytojui pateiktus duomenis tikrinama: 8.1. 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 duomenis); [...]. 8.4. daugiabučio namo (toliau – namas) 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; [...].“

9. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktika:

9.1. *Konstitucinis Teismas 2002-12-24 ir 2004-12-13 nutarimuose, be kita ko, yra konstatavęs:*

„Pagal Konstituciją vietos savivalda – tai įstatymo numatytų valstybės teritorijos administracinių vienetų bendruomenių [...], kurias sudaro šių vienetų nuolatiniai gyventojai [...], savitvarka ir savaveiksmiškumas pagal Konstitucijos ir įstatymų apibrėžtą kompetenciją [...]. Konstitucijoje vietos savivalda įtvirtinta kaip savaveiksmiškumo pagrindais veikianti vietinė viešojo administravimo sistema, kuri tiesiogiai nėra pavaldi valstybės valdžios institucijoms [...].“

„Pagal Konstituciją negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo būtų paneigiama galimybė savivaldybėms įgyvendinti savo kompetenciją, tiesiogiai įtvirtintą Konstitucijoje. Jeigu Konstitucijoje ar įstatymuose tam tikros funkcijos yra priskirtos savivaldybėms, tai savivaldybės ir vykdo šias funkcijas ta apimtimi, kuria šios yra joms priskirtos. Tai reiškia, kad tam tikra dalis savivaldybių kompetencijos turi būti įgyvendinama tiesiogiai, kad savivaldybių tarybų sprendimų,

priimtų neperžengiant jų kompetencijos ribų, įgyvendinimas neturi būti saistomas kurių nors valstybės institucijų ar pareigūnų sprendimų (leidimų, sutikimų ir pan.). Tačiau pabrėžtina, kad ir tos funkcijos, kurios priklauso išimtinai savivaldybėms, yra reglamentuojamos įstatymais. Nė viena iš šių funkcijų nereiškia, kad savivaldybės atitinkamoje srityje yra absoliučiai savarankiškos.“

9.2. *Konstitucinis Teismas 2002-12-21 nutarime, be kita ko, yra konstatavęs:*

„Nuosavybės teisė – viena pamatinių žmogaus teisių. Jos įgyvendinimas suponuoja tam tikras savininko pareigas. Nuosavybė įpareigoja. Šia nuostata išreiškiama nuosavybės socialinė funkcija. Daugiabučių namų tinkamas eksploatavimas bei jų išsaugojimas yra ne tik privatus savininkų, bet ir viešasis interesas, todėl tokie santykiai turi būti reguliuojami nustatant įvairius bendrosios dalinės nuosavybės teisės daugiabučiuose namuose įgyvendinimo būdus. [...]“

Išvados

10. Atsižvelgus į šio tyrimo metu nustatytas aplinkybes (pažymos 1–7 paragrafai), į teisinį reglamentavimą, nurodytą pažymos 8 paragrafe, ir į Konstitucinio Teismo praktiką, nurodytą pažymos 9 paragrafe, konstatuotina:

10.1. remiantis Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 21 ir 42 punktų nuostatomis, vienos iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra ***statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka, taip pat jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veiklos priežiūra ir kontrolė***.

Tyrimo metu nustatyta, jog Pareiškėjas 2015-04-02 raštu kreipėsi į Savivaldybę, prašydamas: „patikrinti ir įvertinti Įgalioto asmens paskyrimo ir išrinkimo įgaliotiniu, JVC sudarymo atitiktį nustatytiems teisės aktų reikalavimams“, „skirti Namų bendrojo naudojimo objektų administratorių“, „paaiškinti, kokiais teisės aktais, reglamentais, sutartimis JVS Įgaliotas asmuo privalo vadovautis vykdydamas Namų valdymą ir priežiūrą“, „įvertinti, ar pagrįstai Įgaliotas asmuo papildomai apmokestina patalpų savininkus už priešgaisrinės sistemos priežiūrą“.

Savivaldybė, vadovaudamasi Priežiūros ir kontrolės taisyklių 5.2 punktu (šios pažymos 8.8.2 papunktis), Taisyklių 5.2 punktu (šios pažymos 8.9 punktis) bei įvertindama, kad Įgaliotinis veiklą pradėjo nuo 2014-05-01, Pareiškėjo prašymą išnagrinėjo Viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka, Įgaliotinio veiklos kompleksinio patikrinimo neatliko. Savivaldybė Pareiškėjui atsakymą pateikė 2015-04-28 raštu, tačiau pažeidžiant Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje įtvirtinto *informacijos išsamumo* principą, reiškiantį, kad pareiškėjui turi būti pateikta *visa* pagal teisės aktus teiktina jo prašymo turinį atitinkanti informacija: informavo Pareiškėją apie JVS pakeitimo, papildymo, nutraukimo teisinius pagrindus, atkreipdama Pareiškėjo dėmesį į tai, jog JVS dalyviai gali priimti sprendimą dėl finansinio audito, paaiškindama, kad susirinkimas neįvyko nesusidarius kворumo, ***bet Pareiškėjui neatsakė (nepateikė informacijos) dėl Namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros atlikimo***.

Šiuo atveju atkreiptinas dėmesys į tai, jog Vietos savivaldos įstatymas bei kiti teisės aktai suteikia savivaldybėms (jų įgaliotiems asmenims) ne tik teisę, ***bet ir pareigą*** kontroliuoti jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veiklą, taip pat vykdyti statinių naudojimo priežiūrą. Seimo kontrolierius pažymi, kad, jeigu savivaldybėms įstatymu yra priskirtos funkcijos (*statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė*), tai ji turi būti vykdoma, nepriklausomai nuo kitų valdžios institucijų sprendimų;

10.2. Savivaldybė 2015-08-03 atliko neplanuotą kompleksinį Įgaliotinio veiklos patikrinimą, surašė patikrinimo aktą (šios pažymos 7 paragrafas). Namų butų ir kitų patalpų savininkai 2014-05-01 sudarė JVS, kuri 2014-05-29 įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Savivaldybė pateikė reikalavimus Įgaliotajam asmeniui dėl bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymo, dėl atskiros kaupiamųjų lėšų sąskaitos atidarymo, rekomendavo inicijuoti JVS pakeitimus, tačiau atliktas patikrinimas nelaikytinas tinkamu, nes:

10.2.1. Savivaldybė nepateikė išvadų (šios pažymos 8.8.3. papunktis) (Seimo kontrolieriui

nepateikė Namu butų savininkų susirinkimo protokolo) dėl valdytojo paskyrimo arba išrinkimo atitiktis nustatytiems teisės aktų reikalavimams, patikrinusi Įgaliotinio paskyrimo arba išrinkimo dokumentus pagal patalpų savininkų sprendimo protokolus, JVS ir nustčiusi, kad Įgaliotinis neturi nuosavybės teise patalpų.

Atkreiptinas dėmesys, kad Įgaliotinis neturi Name nuosavybės teise valdomų patalpų (šios pažymos 6.9 punktas), o pagal JVS pavyzdinę formą, ***Įgaliotiniu turi būti renkamas asmuo, šiame Name turintis patalpas nuosavybės teise (šios pažymos 6.7.3 papunktis);***

10.2.2. Savivaldybė nustatė, kad kaupiamosios lėšos yra kaupiamos, bet nesudarytas ilgalaikis Namu atnaujinimo planas. Savivaldybė reikalavimo Įgaliotajam asmeniui šiuo klausimu neteikė, vadovaudamasi Įgaliotojo asmens paaiškinimu, jog Namas yra naujas. Toks Savivaldybės paaiškinimas yra subjektyvus, nepagrįstas dokumentais, todėl vertinamas kritiškai. Vadovaujantis Aprašu, ***kaupiamųjų lėšų poreikis*** nustatomas įvertinus namo būklę (šios pažymos 8.6 punktas), atnaujinimo darbų poreikį, kurie išdėstomi ilgalaikiame plane, išimtyms dėl to, ar namas yra naujas, ar ne, teisės aktuose nenustatytos.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuojant mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį taikomas minimalus kaupiamosios įmokos tarifas: daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, – 0,05 Eur/kv. m/mėn.; daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas 3 000 kv. m ir daugiau, – 0,03 Eur/kv. m/mėn. (šios pažymos 8.6 punktas).

Pažymėtina, kad Namui kaupiamųjų lėšų įmokos dydis nustatytas 0,05 Eur/kv. m/mėn., nors, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, Namu K1 korpuso naudingasis plotas yra 3005,39 kv. m, K2 korpuso – 6020,24 kv. m, K3 korpuso – 4911,04 kv. m. Savivaldybė šios aplinkybės galimai nenustatė, ***įvertinimo bei reikalavimo Įgaliotajam asmeniui neteikė;***

10.2.3. Įgaliotasis asmuo kaupiamųjų lėšų įmokos sumą apskaičiavo ir gyventojams nurodė jau 2015 m. balandžio mėnesio sąskaitose (Aprašas įsigaliojo tik nuo 2015-04-22), todėl kritiškai vertintini Savivaldybės teiginiai akte (šios pažymos 7 paragrafas), kad kaupiamųjų lėšų įmokos pradėtos skaičiuoti nuo 2015-05-01. Šiuo klausimu ***Savivaldybė neteikė įvertinimo bei reikalavimo;***

10.2.4. Savivaldybė nustatė, kad nėra patvirtintų paslaugų ir rangos darbų pirkimo taisyklių, tačiau ***Įgaliotajam asmeniui reikalavimo neteikė;***

10.2.5. Savivaldybė pateikė informaciją, kad butų savininkų susirinkimai yra šaukiami, tačiau dažnai neįvyksta nesusidarant kворumo. Tačiau, įvertinant Pareiškėjo pateiktą Įgaliotojo asmens skelbimą dėl organizuojamo susirinkimo, *15 val., trečiadienį* (šios pažymos 4.4 punktas), abejotina, kad darbo valandomis organizuojant susirinkimus gali į jį susirinkti butų savininkai. Pažymėtina, kad nors teisės aktais neregamentuota, kokiomis valandomis, dienomis turi būti organizuojami susirinkimai, tačiau Įgaliotinis privalo atstovauti butų ir kitų patalpų savininkų interesams.

10.3. Savivaldybė atliko Namu techninės priežiūros patikrinimą ir 2015-07-14 surašė aktą. Pažymėtina, kad techninę priežiūrą Name atlieka UAB „M“ pagal dar 2012-08-01 sudarytą sutartį su UAB „A“, kuri ***tuomet veikė kaip Namu administratorius, t. y. šiuomet pasikeitęs vienas iš pirmiau minimos sutarties šalių statusas.*** Savivaldybė tarp Įgaliotojo asmens ir UAB „M“ sudarytos sutarties dėl Namu techninės priežiūros vykdymo nepateikė, todėl manytina, kad galimai tokios sutarties nėra. JVS arba jos prieduose taip pat nėra patvirtinta, kad techninė priežiūra bus vykdoma pagal 2012-08-01 su UAB „M“ sudarytą sutartį. Savivaldybė dėl šios aplinkybės išvadų / reikalavimo nepateikė, nesiėmė veiksmų šio trūkumo pašalinimui;

10.4. JVS dalyviai patvirtino Jungtinės veiklos sutartį ir jos priedus dėl JVS pagrindu teikiamų paslaugų įkainių, tarp jų, ir dėl priešgaisrinių sistemų priežiūros (eksploatavimo) įkainio.

11. Remiantis Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalimi, sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų priimami ***butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma***, jeigu

įstatymuose nenustatyta kitaip. To paties straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotas asmuo, arba butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administratorius, arba savivaldybės vykdomoji institucija. Duomenų, ***kad Savivaldybės administracija, turėdama informaciją, jog JVS Įgaliotasis atstovas galimai nevykdo pareigų, susijusių su Namu technine priežiūra, Namu butų ir kitų patalpų savininkų informavimu ir pan., būtų organizavusi Namu butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, tyrimo metu nenustatyta.***

12. Apibendrinus pirmiau nurodytas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybės administracija nesiėmė visų jai teisės aktais pagal kompetenciją priskirtų veiksmų (priemonių) JVS Įgaliotojo atstovo veiklos priežiūrai ir kontrolei atlikti, todėl Pareiškėjo Skundas pripažintinas pagrįstu.

13. Papildomai atkreiptinas Pareiškėjo dėmesys į tai, jog:

13.1. kaip nurodyta Pavyzdinės daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos 11 punkte, jungtinės veiklos sutarties dalyviai gali priimti sprendimus dėl įgaliotojo asmens rinkimo ir atšaukimo, patalpų savininkų susirinkimo sušaukimo ir darbotvarkės ir kitų sutarties įgyvendinimo organizacinių klausimų, o, remiantis pavyzdinės formos 27 punkto nuostatomis, raštišku patalpų savininkų prašymu sutartis gali būti pakeista ar papildyta naujais dalyviais, sutarties sudarymo, pakeitimo ar nutraukimo faktą atitinkamai įregistruojant Nekilnojamojo turto registre.

Kaip reglamentuojama Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnyje, visi Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Remiantis to paties teisės akto 16 straipsnio 2 dalimi, Nekilnojamojo turto registre įregistruotas juridinis faktas išregistruojamas, jeigu pateikiami įstatymų nustatyti dokumentai, patvirtinantys, kad juridinis faktas pasibaigė (įregistruoti juridiniai faktai, susiję su nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir šių teisių suvaržymais, išregistruojami atitinkamo nekilnojamojo daikto registro įrašė panaikinant žymą);

13.2. vadovaudamasi Vietos savivaldos įstatymo, Priežiūros ir kontrolės taisyklių nuostatomis, savivaldybės vykdo JVS įgaliotų asmenų veiklos priežiūrą ir kontrolę. Joms nepriskirta funkcija vertinti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų, kuriais nutarta atsisakyti bendrojo naudojimo patalpų Administratoriaus ir sudaryti JVS, pagrįstumą ir teisėtumą. Pažymėtina, kad Savivaldybei teisės aktais nėra nustatyta pareiga kreiptis į teismą dėl jungtinės veiklos sutarčių nutraukimo ar pripažinimo jų negaliojančiomis.

Svarbu pažymėti, jog Pavyzdinės daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formos 29¹ punkte nurodyta, kad ***jungtinės veiklos sutartis pasibaigia patalpų savininkams priėmus sprendimą dėl sutarties nutraukimo ir kito bendrojo naudojimo objektų valdymo būdo pasirinkimo arba teismo sprendimu;***

13.3. Seimo kontrolierius taip pat pažymi, kad bendras turtas naudojamas, valdomas ir juo disponuojama visų partnerių bendru sutarimu (Civilinio kodekso 6.971 straipsnio 4 dalis). Remiantis Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 5 dalimi, sušaukti susirinkimą gali raštu pareikalauti ne mažiau kaip 1/4 butų ir kitų patalpų savininkų. Remiantis to paties straipsnio 7 dalimi, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą.

Svarbu pažymėti, jog Seimo kontrolieriaus kompetencijai nepriskirta vertinti civilinių teisinių santykių (tarp jų, ir su jungtinės veiklos sutarties nutraukimu susijusius aspektus). Atsižvelgiant į tai, Seimo kontrolieriaus nuomone, tikslinga su JVS nutraukimu susijusius probleminius klausimus spręsti Pareiškėjo ir kitų JVS dalyvių (Namu butų ir kitų patalpų savininkų) bendru sutarimu.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

14. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierius nusprendžia X skundą dėl Panevėžio miesto savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

15. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 6, 14, 17 punktais, Seimo kontrolierius rekomenduoja:

15.1. *Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriui:*

15.1.1. įvertinus pateiktas išvadas, informuoti, kokių priemonių imtasi nustatytiems pažeidimams (šios pažymos 10.2, 10.3 punktai) pašalinti;

15.1.2. gavus Skunde nurodyto daugiabučio gyvenamojo namo gyventojų prašymą, inicijuoti šio namo butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą arba balsavimą raštu dėl naujo JVS įgalioto atstovo išrinkimo arba JVS nutraukimo ir bendrojo naudojimo objektų priežiūros administratoriaus skyrimo Namams;

15.1.3. imtis priemonių, kad ateityje, gavus asmenų prašymus, atsakymai į juos būtų parengti ir pareiškėjai informuojami laikantis teisės aktuose nustatytos tvarkos, ypač atkreipiant dėmesį į Teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 1 punkte įtvirtintą *informacijos išsamumo* principą;

15.1.4. informuoti apie Įgaliotajam asmeniui Savivaldybės teiktų reikalavimų bei rekomendacijų įgyvendinimą.

15.2. *Aplinkos ministrui pateikti nuomonę (kopiją pateikti Savivaldybei):*

15.2.1. ar asmuo, neturintis nuosavybės teise turto, šiuo atveju UAB „A“, galėjo būti Jungtinės veiklos sutartimi paskirtas Įgaliotu asmeniu ir, veikdamas JVS dalyvių vardu, vykdyti bendrojo naudojimo objektų administratoriaus funkcijas bei atsakyti už Jungtinės veiklos sutarties tikslo įgyvendinimą;

15.2.2. kokių veiksmų (Priežiūros ir kontrolės taisyklių 6.1 punkto prasme) turėtų imtis Savivaldybė, nustačiusi, jog Jungtinės veiklos sutartimi Įgaliotuoju asmeniu paskirta bendrovė neturinti Name nuosavybės teise turto.

Prašytume apie rekomendacijų vykdymą Seimo kontrolierių informuoti iki 2016 m. sausio 29 dienos.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys