



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### PAŽYMA DĖL SKUNDO PRIEŠ ZARASŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2021-06-30 Nr. 4D-2020/2-1440  
Vilnius

#### SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė 2020-11-25 gavo (toliau vadinama – Pareiškėjas) skundą dėl Zarasų rajono savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo), neužtikrinant tinkamos daugiabučio namo, esančio Sėlių a. 20, Zarasuose (toliau citatose ir tekste vadinama – Namas), bendrojo naudojimo objektų administratoriaus UAB „Zarasų būstas“ (toliau vadinama – Administratorius) veiklos priežiūros ir kontrolės (toliau citatose ir tekste vadinama – Skundas SK-1) (Pareiškėjo rašto dalis „Dėl Administratoriaus padarytų pažeidimų (Namo renovacijos darbai ir jų pridavimas)“, adresuota Savivaldybei bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovų įstaigai; toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas-4).

2. Skunde SK-1, be kita ko, nurodyta:

2.1. „2020-11-02 kreipiausi į Administratorių su prašymu pateikti konkrečios informacijos apie Namo atnaujinimo (renovacijos) projekto įgyvendinimą [...] [„planuojama ištaisyti atliktų darbų trūkumus, paruošti darbus pridavimui ir sukviesti darbų priėmimo komisiją“, „kaip sprendžiamas vieno iš bendraturčių savavališkai sumontuotos įrangos (šeši išoriniai kondicionierių blokai, ventiliacijos grotos ir kaminas) klausimas“, „apie kokias konkrečiai [ekspertizės] išvadas kalbama, kokių tikslų jos užsakytos, kuriai įmonei ir kokią įtaką jos turi darbų pridavimui, jeigu išvados jau gautos – kokia jų esmė“, „pateikti jų kopiją susipažinti“, „ar nuo 2018 m. buvo keičiamas Namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas, jeigu taip, kada konkrečiai ir kokia atliktų pakeitimų esmė“, „pateikti naujas projekto laidas (jeigu tokių išleista) ir jų aiškinamuosius raštus“].

2020-11-11 Administratorius el. laišku [...], nepateikęs jokių paaiškinimų ar komentarų, pateikė 2020-10-23 statinio ekspertizės aktą ir 2020 m. rugsejo mėn. išleista techninio darbo projekto dalies „Statinio architektūra“ A laidą su naujais Namo fasadų brėžiniais.“

„2020-11-19 el. laišku [...] kreipiausi, be kita ko, į Administratorių ir priminiau apie tai, kad vis dar negavau oficialaus atsakymo į minėtą 2020-11-02 prašymą. 2020-11-20 Administratorius el. paštu atsiuntė 2020-11-19 raštą Nr. (1.10)S-1677 [...]. Jame nurodė, kad į mano 2020-11-02 prašymą jau atsakė 2020-11-11 el. laišku. Be to, pateikė kažkiek padrikos informacijos.

Visų pirma akivaizdu, kad Administratorius eilinį kartą prašomos informacijos iš esmės nepateikė, nors pagal 2015-08-05 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 831 patvirtintų Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatų [toliau citatose ir tekste

vadinama – Administravimo nuostatai] 7.3 punktą administratorius privalo atsakyti ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo.“

2.2. „Be to, išaiškėjo dar vienas Administratoriaus padarytas grubus statybą reglamentuojančių teisės aktų ir Namų bendraturčių teisių pažeidimas – į Administratoriaus užsakymu parengtą techninio darbo projekto dalies „Statinio architektūra“ A laidą be jokio teisinio pagrindo buvo įtraukta vieno iš bendraturčių ant Namų fasado savavališkai sumontuota įranga [šeši išoriniai kondicionierių blokai, ventiliacijos grotos ir kaminas; toliau citatose ir tekste vadinama – įrenginiai]. Visi suprantame, kad tai yra veiksmai, kuriuo siekiama tuos [renginius] įteisinti. [...]. Pažymėtina, kad Namų bendraturčiai yra pritarę Namų atnaujinimo (modernizavimo) projektui, kuris apima tik Namų energetinio efektyvumo didinimą ir kuriame nenumatyta atskiriems bendraturčiams ant bendrąja daline nuosavybe esančių objektų įrengti jokių įrenginių. [...].

Atsižvelgdamas į tai, kas išdėstyta, prašau: 1) Savivaldybės: a) teisiškai įvertinti Administratoriaus vadovų veiksmus ir padarytus pažeidimus; b) įpareigoti Administratorių atlikti projekto pakeitimą, kuriuo visi minėti savavališkai sumontuoti įrenginiai būtų pašalinti iš visų Namų atnaujinimo (renovacijos) darbų projekto dokumentų; c) įpareigoti Administratorių, kaip Namų administratorių, pagaliau imtis teisėtų veiksmų minėtos savavališkos statybos padariniams pašalinti; d) imtis priemonių, kad Administratorius griežtai laikytųsi Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nepažeidintų administruojamų namų bendraturčių teisių“, [...] 3) Vyriausybės atstovų įstaigos – pagal savo kompetenciją užtikrinti, kad Savivaldybė ir jos administravimo subjektai griežtai laikytųsi Lietuvos Respublikos įstatymų ir Vyriausybės nutarimų.“

3. Pareiškėjas prašo Seimo kontrolierės: „pagal savo kompetenciją iširti ir įvertinti Savivaldybės vadovų veiksmus (neveikimą) nesiimant praktiškai jokių priemonių Administratoriaus (šios įmonės steigėja ir vienintelė akcininkė yra Savivaldybė) vadovų atžvilgiu, kad priverstų juos laikytis Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nepažeidintų administruojamų namų bendraturčių teisių.“

## TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Seimo kontrolierė, įvertinusi ankstesnį Pareiškėjo 2020-06-29 skundą dėl Administratoriaus darbuotojų veiklos (neveikimo), administruojant daugiabutį Namą ir neteikiant atsakymų į kreipimusis, neteikiant informacijos Namų savininkams, taip pat dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo), neužtikrinant tinkamos Administratoriaus veiklos kontrolės (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas-1), nusprendė tarpininkauti ir 2020-07-09 raštu Nr. 4D-2020/2-853/3D-1841 (toliau citatose ir tekste vadinama – SK Raštas) persiuntė šį skundą nagrinėti Savivaldybei („Atsižvelgiant į tai bei siekiant, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai būtų priimami ir įgyvendinami tuo viešojo administravimo sistemos lygiu, kuriuo jie yra efektyviausi (subsidiarumo principas), tikslinga tarpininkaujant kreiptis į Savivaldybės administracijos direktorių [toliau citatose ir tekste vadinama – Administracijos direktorius], kuris įvertintų skunde nurodytas aplinkybes ir pateiktų oficialius paaiškinimus skundo klausimais“).

Seimo kontrolierė SK Rašte prašė Savivaldybės *išnagrinėti Prašymą-1 ir „patelkti informaciją, kokių priemonių buvo imtasi Administratoriaus veiklai įvertinti, jeigu nesiimta – atlikti Administratoriaus veiklos kontrolę ir imtis priemonių, kad Administratorius pateiktų atsakymus į Pareiškėjo kreipimusis, prašomą informaciją (dokumentus), esant pagrindui taikyti administracinę atsakomybę; imtis realių priemonių užtikrinti tinkamą Administratoriaus veiklos priežiūrą ir kontrolę Administratoriaus veiklai gerinti (atsakymą prašytume teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais pateikti Pareiškėjui, jo kopiją – Seimo kontrolierei ne vėliau kaip per 30 dienų nuo šio rašto gavimo dienos)“* (toliau vadinama – Rekomendacija).

5. Iš Pareiškėjo Seimo kontrolierei pateiktų dokumentų nustatyta:

### 5.1. Pareiškėjo 2020-06-29 Prašyme-1, be kita ko, pažymėta:

„Administratorius ir toliau nepateikia atsakymų, slepia informaciją nuo Namų bendraturčių, o Savivaldybė savo pavedimų Administratoriui ir toliau nekontroliuoja“. „[...] apie problemas su „Administratoriaus vadovybe Merą ir Administracijos direktorių [...] informuoju dar nuo 2018 m. rudens, tačiau, apart Administratoriaus vadovo vieno pabarimo [...] ir minėtų mano kreipimusi į Savivaldybę bei tarybą persiuntimo Administratoriui atsakyti, jokių realių veiksmų priversti Administratorių laikytis LR teisės aktų ir nutraukti daromus pažeidimus nebuvo imtasi.“

Pareiškėjas prašo: „[...] išnagrinėti Jūsų kompetencijai priklausančius klausimus, kuriuos keliu jau beveik dvejus metus, ir imtis veiksmų užtikrinti, kad Zarasų krašte irgi būtų laikomasi įstatymų, būtų nepažeidinėjamos asmenų teisės ir būtų tinkamai sprendžiami Jūsų kompetencijai priklausantys su viešuoju administravimu susiję klausimai“;

### 5.2. Pareiškėjo 2020-07-07 prašyme, adresuotame Savivaldybei ir Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Prašymas-2, Inspekcija), be kita ko, nurodyta:

„Prašyčiau imtis veiksmų tam, kad nedelsiant būtų pašalinti savavališkos statybos padariniai, o asmenys, pažeidę teisės aktų statybos srityje reikalavimus, patraukti atsakomybėn. Nesprendžiamas savavališkai sumontuotų įrenginių klausimas yra viena iš kliūčių priduoti atliktus Namų renovacijos darbus, nes šie įrenginiai ar jų dalis turi būti arba įteisinti pagal šiuo metu galiojančius teisės aktus, arba išmontuoti.“

Be to, nagrinėjant minėtą bylą paaiškėjo, kad minėtame Name esančios patalpos (unikalus [...], Sėlių a. 20-17, Zarasai [toliau citatose ir tekste vadinama – Patalpos]) yra naudojamos ne pagal paskirtį. Nekilnojamojo turto registre nurodyta Patalpų paskirtis – prekybos. Tačiau nuo 2002 m., kai Patalpose įsikūrė AB Swedbank Zarasų padalinys, jos faktiškai naudojamos veiklai, kurios kodas pagal Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių yra 64.19 (kitas piniginis tarpininkavimas). Ši ekonominė veikla nepatenka į 2018-01-24 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 85 patvirtintame Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos apraše numatytų veiklos rūšių, kuriomis galima užsiimti nepakeitus patalpų paskirties, sąrašą. Statybos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 2 punkte nustatyta, kad statinių naudotojai privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį. Jeigu Patalpos būtų naudojamos pagal paskirtį (prekybai), nereikėtų tiek kondicionierių ir atskiros vėdinimo sistemos. **Prašyčiau imtis veiksmų tam, kad Patalpos būtų naudojamos pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą jų paskirtį**, o asmenys, pažeidę reikalavimą Patalpas naudoti pagal jų paskirtį, patraukti atsakomybėn. [...];

### 5.3. Pareiškėjo 2020-11-09 prašyme, adresuotame Savivaldybei („Dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo Name, dokumentų pateikimo ir Administratoriaus padarytų pažeidimų įvertinimo“; toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas-3), nurodyta:

„Susipažinęs su Jūsų [Savivaldybės] atsakymu į Prašymą-1, Prašymą-2 ir SK Raštą, teikiu tokius paaiškinimus“:

#### **„1. Dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo“**

„Visų pirma prieš rašant apie įvykusį teismo procesą dėl įrenginių, kuriuos vienas iš bendraturčių savavališkai yra sumontavęs ant mūsų Namų fasado, Savivaldybei derėtų susipažinti su priimtu teismo sprendimu ir duoti jį savo teisininkams įvertinti. [...]. Pažymėtina, kad apeliacinės instancijos teismas bendraturčių ieškinį atmetė motyvuodamas vien tuo, kad, teismo vertinimu, jie neįrodė, kad jų teisės pažeistos. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso [toliau citatose ir tekste vadinama – CK] 4.85 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos bendraturčių teisės (balsų dauguma spręsti dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo) pažeidimą, kurį kaip vieną iš pagrindinių argumentų nurodė ieškinį pareiškę bendraturčiai, teismas dėl nesuprantamų priežasčių ignoravo ir net nenagrinėjo, o vertino tik šios teisės pažeidimo neigiamas pasekmes (papildomas triukšmo ir vibracijų šaltinis, sudarkytas namo fasadas, butų patrauklumo ir atitinkamai jų vertės sumažėjimas ir pan.) ir iš to išplaukiančių kitų teisių (teisės į ramią aplinką, poilsį ir pan.) pažeidimus. [...]. 2017 m. antroje pusėje, kai buvo atliekami Namų atnaujinimo

(renovacijos) darbai, vykdant fasado šiltinimo darbus minėti įrenginiai buvo demontuoti, o vėliau – su Administratoriaus vadovų žinia ir jiems neteisėtai leidus – vėl sumontuoti negavus nei daugumos bendraturčių sutikimo, nei pagal teisės aktus privalomo statybą leidžiančio dokumento, t. y. pažeidus ne tik bendraturčių teisinius santykius reglamentuojančias civilinės teisės normas, bet ir viešosios teisės normas statybos ir nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos srityse.

Teisės aktai nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos srityje šiuo atveju taikomi dėl to, kad pastatas yra Zarasų miesto istorinėje dalyje, kuri kaip nekilnojamoji kultūros vertybė dar 1993 m. įtraukta į Lietuvos Respublikos kultūros vertybių registrą [...]. 2017-12-22 Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-215 Zarasų miesto istorinė dalis buvo paskelbta saugoma Savivaldybės.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, akivaizdu, kad Savivaldybė pagal įstatymus privalo užtikrinti tinkamą savo saugomos kultūros vertybės apsaugą, teisės aktų nekilnojamųjų vertybių apsaugos srityje laikymąsi, o esant pažeidimams – imtis reikiamų veiksmų pažeidimams nedelsiant pašalinti. [...];

**„2. Dėl su Namu renovacijos darbais susijusių dokumentų, kuriuos nuo Namu bendraturčių slėpė Administratorius“**

„Savo atsakyme Administracijos direktorius apsimeta nesuprantantis, apie kokius dokumentus kalbama, nors jau nuo 2018 m. pabaigos puikiai žino, kad Administratorius nuo Namu bendraturčių ilgą laiką slėpė neteisėtai su rangovu pasirašytus papildomus susitarimus Nr. 3 ir 5 prie pagrindinės Namu renovacijos darbų sutarties (bandomi prirašyti neva papildomi darbai už bendrą 23 tūkst. EUR sumą). Tuo klausimu: 1) Zarasų rajono merui N. Gusevui [toliau citatose ir tekste vadinama – Meras] ir Administracijos direktoriui nuo 2018 m. pabaigos esu išsiuntęs beveik 20 el. laiškų; 2) Zarasų rajono savivaldybės tarybos nariams nuo 2019 m. pradžios esu išsiuntęs kelis bendrus el. laiškus; 3) 2018-12-27 kartu su keliais kitais Namu bendraturčiais asmeniškai susitikome su Administracijos direktoriumi jo kabinete ir tuomet susitikime dalyvavęs Administratoriaus direktoriaus pavaduotojas A. Steponavičius viešai pažadėjo pateikti tuos papildomus susitarimus; 4) 2019-12-03 klausimas buvo apsvaistytas Savivaldybės antikorupcijos komisijos posėdyje, kuriame Administratoriaus direktorius A. Cibulskis viešai pažadėjo pateikti prašomus dokumentus; 5) pagal mano prašymus Savivaldybė šiais savo raštais, kuriuos pasirašė pats Administracijos direktorius, įpareigojo Administratorių pateikti man prašomą informaciją ir dokumentus: a) 2019-02-15 raštas Nr. (6.23 E)3-264; b) 2020-01-10 raštas Nr. (9.9 E)3-44; c) 2020-5-12 raštas Nr. (9.9 E)3-647; d) 2020-06-23 raštas Nr. (6.23 E)3-880.“

„Administratorius labai nenoriai pateikė minėtų *papildomų susitarimų* Nr. 3 ir 5 kopijas tik 2020 m. liepos mėn. antroje pusėje (t. y. praėjus beveik dvejiems metams nuo jų pasirašymo), nuvykus į susitikimą su l. e. p. direktoriumi A. Kavaliausku. Taip mes, Namu bendraturčiai, sužinojome apie dar vieną Administratoriaus padarytą pažeidimą. Kadangi šie susitarimai pasirašyti neteisėtai (negavus Namu bendraturčių sutikimo ir BETA [Būsto energijos taupymo agentūra; toliau vadinama ir BETA] pritarimo) ir viršijant suteiktus įgaliojimus, Savivaldybė turėtų įvertinti ir šiuos veiksmus bei spręsti, iš kieno lėšų bus mokama rangovui pagal minėtus papildomus susitarimus. Kadangi jie pasirašyti neteisėtai, yra logiška neperkelti mokėjimo prievolės Namu bendraturčiams“;

**„3. Dėl prašymo įvertinti Administratoriaus vadovų padarytus pažeidimus“**

„Apie tai, kad Administratorius, kurio steigėja ir vienintelė akcininkė yra Savivaldybė, pažeidinėja Administravimo nuostatuose Administratoriui nustatytas pareigas, Merą ir Administracijos direktorių reguliariai informuoju nuo 2018 m. rudens. Kelis kartus esu kreipisęs ir į Zarasų rajono savivaldybės tarybos narius. Deja, problemos nesprenžiamos, teisės aktai pažeidinėjami toliau, o Administratoriui vadovauja iš esmės tie patys asmenys.“

„Savivaldybės nenorą spręsti keliamų problemų rodo ir jos dabar pateiktas atsakymas. Savo 2020-06-29 el. laiške kėliau Administratoriaus vadovų kompetencijos, jų tinkamumo eiti užimamas pareigas klausimus, prašiau įvertinti tų asmenų padarytus teisės aktų pažeidimus. Savo atsakyme

Administracijos direktorius apie tai net neužsimena, tačiau vietoj to, lyg nesuprasdamas, apie ką eina kalba, rašo apie Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Enervizija“ įgyvendinimo priežiūros komiteto bendrą (palankų) vertinimą, kaip Administratorius įgyvendina daugiabučių namų modernizavimo programą. Ir tai daro Savivaldybei puikiai žinant, kad *mūsų nedidelio triaukščio daugiabučio Namų renovacijos darbai niekaip neužbaigiami ir nepriduodami jau daugiau kaip trejus su puse metų*, dėl ko kyla grėsmė, kad Namų bendraturčiai neteks ~30 proc. valstybės paramos, be to, bankui reikia mokėti 3 proc. dydžio palūkanas už darbams apmokėti paimtą paskolą.“

Pareiškėjas prašė Savivaldybės: „1) pagal kompetenciją (prireikus kartu su kitomis kompetentingomis valdžios institucijomis) imtis reikiamų veiksmų savavališkos statybos padariniams pašalinti; 2) teisiškai įvertinti Administratoriaus vadovų padarytus teisės aktų pažeidimus ir užtikrinti, kad jie nebūtų daromi ateityje“;

5.4. Savivaldybės atsakymuose nurodyta:

5.4.1. Administracijos direktoriaus 2020-07-29 atsakyme Seimo kontrolieriui į SK Raštą (toliau vadinama – Atsakymas-2): „Atsižvelgiant į Rekomendaciją, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – VA] 14 straipsnio 1 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 875 patvirtintų Prašymų ir skundų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių (galiojanti aktuali redakcija) (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymų nagrinėjimo taisyklės) 25 punktu informuojame, kad Zarasų rajono savivaldybės taryba 2019-02-22 sprendimu Nr. T-23 „Dėl Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Enervizija“ priežiūros komiteto sudarymo“, sudarė komitetą [toliau citatose ir tekste vadinama – Komitetas], kurio nuostatuose numatyta, kad Komitetas kontroliuoja ir koordinuoja programos įgyvendinimo administratoriaus veiklą įgyvendinant programą. Remiantis išdėstytu informuojame, kad 2020-07-17 raštu Nr. (10.16E)3-1008 Pareiškėjo skundas perduotas nagrinėti Komitetui pagal kompetenciją dėl Administratoriaus veiklos ir vadovų kompetencijos ir tinkamumo eiti pareigas. Apie Komiteto priimtą sprendimą informuosime atskiru raštu“;

5.4.2. Administracijos direktoriaus 2020-09-03 atsakyme Pareiškėjui ir Seimo kontrolieriui (toliau vadinama – Atsakymas-4) ir jo prieduose pažymėta:

5.4.2.1. „Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus prašymą išnagrinėti skundo aplinkybes bei kartu pateikti informaciją, vadovaujantis VA] 14 straipsnio 1 punktu, Prašymų nagrinėjimo taisyklių 25 punktu, išnagrinėję pareiškėjo skundą informuojame, kad: 1. Utenos rajono apylinkės teismo Zarasų rūmuose išnagrinėta civilinė byla Nr. e2-38-477/2020 dėl pažeistų teisių gynimo. Nurodytoje civilinėje byloje ieškovai savo ieškiniu prašė teismo pripažinti, kad Įrenginiai yra sumontuoti neteisėtai, ir įpareigoti atsakovus nedelsiant išmontuoti Įrenginius ir tinkamai sutvarkyti Namų fasadą (t. y. gražinti į pirminę padėtį). Utenos rajono apylinkės teismo Zarasų rūmai ieškinį atmetė. Apeliacine tvarka išnagrinėjęs civilinę bylą Nr. e2A-390-280-2020 pagal ieškovų apeliacinį skundą dėl Utenos apylinkės teismo Zarasų rūmų 2020-02-05 sprendimo civilinėje byloje Nr. 2-38-477/2020 [toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Teismas-1; Teismo sprendimas-1], Panevėžio apygardos teismas 2020-07-03 nutartimi šį apeliacinį skundą atmetė [toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Teismas-2; Teismo sprendimas-2] ir Teismo sprendimą-1 paliko nepakeistam. Tokiu būdu nurodytoje civilinėje byloje įsiteisėjusiu teismo sprendimu yra nustatytas prejudicinis faktas, kurio ieškovų reikalavimai pripažinti Įrenginius kaip sumontuotus neteisėtai, ir įpareigoti atsakovus nedelsiant išmontuoti Įrenginius ir tinkamai sutvarkyti Namų fasadą yra atmesti.

Vadovaujantis Civilinio proceso kodekso 18 straipsniu, įsiteisėjęs teismo sprendimas, nutartis, įsakymas ar nutarimas yra privalomi valstybės ar savivaldybių institucijoms, tarnautojams ar pareigūnams, fiziniams bei juridiniams asmenims ir turi būti vykdomi visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje.

Atsižvelgiant į tai, Savivaldybė neturi jokio teisinio pagrindo iš naujo nagrinėti klausimų dėl Įrenginių įrengimo teisėtumo ir įpareigojimo juos pašalinti, nes yra priimtas įsiteisėjęs Teismo sprendimas-1, kuriuo tokie reikalavimai pripažinti Įrenginių įrengimą neteisėtu ir įpareigoti juos išmontuoti buvo atmesti“;

5.4.2.2. „Dėl Pareiškėjo skunde nurodyti teiginių, kad Administratorius nepateikia atsakymų ir slepia informaciją nuo Namų bendraturčių, informuojame, kad **Savivaldybės žiniomis visi Pareiškėjo prašyti dokumentai šiai dienai yra pateikti**. Norint išvengti nesusipratimų ateityje, prašome Pareiškėjo tiksliai informuoti Savivaldybę, kokių ir kada dokumentų buvo prašoma ir per kokį laiką jie nepateikti“;

5.4.2.3. „Komitetas kontroliuoja ir koordinuoja programos įgyvendinimo administratoriaus veiklą įgyvendinant daugiabučių namų modernizavimo programą. Minėtas Komitetas vykdydamas savo funkcijas, prašė administratoriaus pateikti naujausius duomenis apie Zarasų mieste modernizuojamų namų įgyvendinimo veiklą (pridedama). Įvertinęs pateiktus duomenis Administratoriaus kaip [Programos] administratoriaus veiklą Komitetas vertina palankiai, nes daugumos modernizuojamų namų modernizavimas vyko ir vyksta sklandžiai, o iškilę klausimai sprendžiami. Taip pat informuojame, kad 2020-08-18 BETA atliko daugiabučio Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto vykdomų statybos rangos darbų patikrą, kurios metu buvo nustatyti trūkumai [...]. Savivaldybė įpareigojo [...] Administratorių imtis priemonių, kad šie trūkumai būtų kuo greičiau pašalinti ir kaip galima greičiau spręsti Namų renovacijos užbaigimo klausimus“;

5.4.2.4. „RENOVACIJA 4 ETAPAS [GYVENDINIMO EIGA“: „[...] Taisomi renovacijos darbų defektai, nustatyti valstybinės priėmimo komisijos. Vyksta gyventojų teisminis procesas dėl kondicionierių. Vyksta teisminiai procesai dėl papildomų darbų. Dėl šio Namų buvo darytas papildomas pirkimas santechnikos (šildymo sistemos) darbams. Su papildomais darbais gyventojai sutiko, BETA pritarė ir darbai buvo atlikti. Už atliktus darbus buvo apmokėta rangovui (papildomų darbų suma 12 939,18 Eur su PVM). Dėl papildomų balkonų remonto darbų, Namų gyventojai susirinkimo metu taip pat sutiko, tačiau BETA šiems darbams nepritarė. Dėl kitų papildomų darbų BETA pritarimas nebuvo gautas. Todėl rangovo iniciatyva vyksta civilinė byla dėl skolos priteisimo ir papildomų darbų apmokėjimo, iškelta Teisme-2 2019 m. kovo mėn. Byla pirmos instancijos teisme dar neišnagrinėta. Apie bylos eigą gerb. Ž. Breivė yra informuotas“;

5.4.2.5. BETA 2020-08-26 rašte Nr. (4)-B2-6355 pažymėta, kad 2020-08-18 buvo atlikta Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto [toliau citatose ir tekste vadinama – Projektas] vykdomų statybos rangos darbų patikra, kurios metu nustatyti trūkumai, nekokybiškai atlikti darbai (kuriuose rangovas turi artimiausiu metu sutvarkyti: tinkamai pritvirtinti lietvamzdžius ir kt.). BETA Projekto įgyvendinimo administratoriui rekomendavo pakviesti rangovo galiotą atstovą ir surašyti dvišalį aktą, kuriame nurodyti išryškėjusius statybos defektus ir su rangovu suderinti jų padarinių pašalinimo terminą ir kt.“ (Savivaldybė 2020-09-01 raštu Nr. (6.23 E)3-1282 „Dėl Įpareigojimo“ kreipėsi į Administratorių įpareigodama „pašalinti nustatytus defektus ir kaip galima greičiau spręsti Namų renovacijos užbaigimo klausimus“);

5.5. **Teismo sprendime-2 (2020-07-03 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-390-280-2020)**, be kita ko, pažymėta:

„IV. Apeliacinės instancijos teismo nustatytos bylos aplinkybės, teisiniai argumentai ir išvados [...]. 39. **Byloje neginčijamai nustatyta**, kad ant **Namų [...] išorinės sienos, iš kiemo pusės sumontuoti šeši išoriniai kondicionierių blokai, cinkuotos skardos kaminais ir ventiliacijos grotos** [Įrenginiai], išeinantys iš atsakovams priklausančių ir trečiojo asmens AB „Swedbank“ nuomojamų Patalpų pirmame aukšte. Ieškovai, Namų bendrasavininkiai, pirmosios instancijos teisme laikėsi pozicijos, kad Įrenginiai sumontuoti neteisėtai, kadangi nebuvo gauti Namų bendrasavininkių bei institucijų sutikimai, taip pat, kad Įrenginiai pažeidžia jų interesus, kadangi [...] kelia didelį triukšmą, vibracijas, kenkia sveikatai, blogina Namų gyventojų gyvenimo kokybę, darko Namų fasadą, mažina Namų esančių butų vertę, cinkuotos skardos kaminais daliai bendraturčių iš dalies užstoja vaizdą iš balkono. 40. **Ieškinys byloje kvalifikuotinas**

*kaip negatorinis ieškinys, nes savininkas turi teisę reikalauti pašalinti bet kuriuos jo teisės pažeidimus, nors ir nesusijusius su valdymo netekimu* (CK 4.98 straipsnis). Pažymėtina, kad *ieškinys nebuvo pareikštas dėl neteisėtos statybos padarinių pašalinimo, reikalaujant pašalinti neteisėtos statybos padarinius* (CK 4.103 straipsnio 1–2 dalys). Kasacinis teismas yra išaiškinęs, jog negatorinis ieškinys ir ieškinys dėl neteisėtos statybos padarinių pašalinimo yra savarankiški ir kartu skirtingi pažeistų teisių gynimo būdai. 41. [...] Lietuvos Aukščiausiojo Teismo [toliau citatose ir tekste vadinama – LAT] praktikoje nurodyta, kad CK 4.98 straipsnyje įtvirtintas savininko teisių gynimo būdas yra negatorinis ieškinys. Ieškovas, pareiškęs negatorinį ieškinį, turi įrodyti du dalykus: 1) kad jis yra turto savininkas; 2) kad jo teisės yra pažeistos. Savininkas neturi įrodinėti, kad jo teisės pažeidžiantis asmuo elgiasi neteisėtai. Priešingai, esant įrodytiems pirmiau nurodytiems faktams, atsakovas turi įrodyti, jog jo elgesys visiškai atitinka teisės aktų reikalavimus (LAT 2012-07-09 nutartis civilinėje byloje 3K-3-344/2012; 2016-12-23 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-527-695/2016; 2017-12-21 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-460-690/2017 ir kt.). Negatorinio ieškinio atveju ieškinio dalykas (reiškiami reikalavimai) gali būti: 1) nutraukti ieškovo subjektinę nuosavybės teisę pažeidžiančius veiksmus; 2) atkurti iki ieškovo subjektinės nuosavybės teisės pažeidimo buvusią padėtį; 3) uždrausti ateityje taip pažeisti ieškovo subjektinę nuosavybės teisę (LAT 2015-02-04 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-7-378/2015).

42. Bylos nagrinėjimo metu *neginčijamai nustatyta, kad Namu savininkų sutikimas šių įrenginių sumontavimui nebuvo gautas*. Byloje kilo ginčas dėl to, kada įrenginiai sumontuoti, ar tai padaryta teisėtai, ar jų įrengimui buvo reikalingas Namu savininkų sutikimas. [...]. 45. Apeliacinės instancijos teismo nuomone, vertinant įrodymų visumą, atsižvelgiant į tai, kad liudytojas V. J. yra įrenginius eksploatuojančios įmonės technikas, kuris prižiūri įrenginius, jam geriausiai yra žinomos aplinkybės, kada įrenginius pradėta prižiūrėti, pripažįsta, jog labiau tikėtina, jog penktasis kondicionierius sumontuotas 2003 metais, šeštasis – 2013 metais. [...] 51. [...] Teisėjų kolegija pripažįsta, kad remonto metu atlikti vėdinimo ir oro kondicionavimo sistemos įrengimo darbai pagal 2002–2003 m. bei 2013 m. galiojusias Statybos įstatymo 1 straipsnio 21 punkto nuostatas buvo priskiriami paprastojo remonto darbams. 52. [...] teisėjų kolegija konstatuoja, kad pirmosios instancijos išvada, jog darbams, atliktiems 2002–2003 metais, nebuvo reikalingas statybos leidimas, pagrįsta. 53. Tačiau apeliacinės instancijos teismas sutinka su apeliантаis, jog net ir *atliekant įrenginių montavimo darbus 2002–2003 metais buvo reikalinga gauti bendraturčių sutikimą atliekant su bendrąja daline nuosavybe susijusius statybos darbus*. Pažymėtina, kad LR aplinkos ministro 2002-04-30 įsakymu Nr. 218 patvirtintame statybos techniniame reglamente 1.07.01.2002 „Statybos leidimas“, priešingai nei nurodė pirmosios instancijos teismas, nėra nustatyta, jog atliekant statinio paprastąjį remontą neprivaloma gauti bendraturčių sutikimą. [...]. 54. [...] Šiuo atveju Namu savininkai nebuvo davę rašytinio sutikimo įrenginių sumontavimui ant Namu sienos. Byloje taip pat nėra duomenų, kad atsakovai ar trečiasis asmuo AB Swedbank būtų kreipęsi ieškiniu į teismą dėl leidimo sumontuoti įrenginius be bendraturčių sutikimo. Teisėjų kolegija *pripažįsta, kad 2002–2003 metais įrenginiai sumontuoti be bendraturčių sutikimo*. 55. Vertinant 2013 metų, kada buvo įrengtas paskutinis kondicionierius, teisinį reglamentavimą pažymėtina, kad jau tuo metu Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ 18 punktas nustatė, kad statinio bendraturčių sutikimas vykdyti statinio bendrojo naudojimo objektų paprastojo remonto darbus turi būti gautas CK nustatytais atvejais ir tvarka. [...]. 56. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad paprastojo remonto darbai, įrengiant paskutinį kondicionierių, buvo atliekami pastate, esančiame nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje (VI Registrų centre žyma apie pastato patekimą į tokią teritoriją galioja nuo 2012-01-22). Toks teisinis reglamentavimas suponuoja išvadą, kad *kondicionieriaus bloko įrengimo darbams, vykusiems 2013 metais, kaip keičiantiems statinio išvaizdą, buvo reikalingas statybą leidžiantis dokumentas – rašytinis institucijų pritarimas*. Pagal Statybos įstatymo 23 straipsnio 10 dalį, kurioje nurodomas dokumentų, kurie pateikiami rašytiniam pritarimui statinio projektui gauti, sąrašas, privalomas ir statinio bendraturčių sutikimas. Kadangi byloje nėra statinio bendraturčių sutikimo

dėl kondicionierių bloko suprojektavimo, pripažintina, kad darbų atlikimui nebuvo gautas statybą leidžiantis dokumentas (rašytinis pritarimas). Todėl pripažintina, kad *darbai, įrengiant 2013 metais kondicionierių, bendro naudojimo objektuose atlikti be bendraturčių sutikimo*. 57. Pažymėtina, kad pagal kasacinio teismo išaiškinimus statybos veiklos trūkumai savaime nesudaro pagrindo tenkinti negatorinį ieškinį. *Vien tai, kad padarytas statybos teisės aktų pažeidimas, savaime nereiškia, kad faktiškai atlikti veiksmai pažeidžia savininko teises*. Savininko teisių pažeidimas yra savarankiškai ir autonomiškai kvalifikuojamas. *Statinio neatitiktis projektinei dokumentacijai gali būti kvalifikuojama kaip statybos teisinių aktų pažeidimas ir gali būti pašalinamas reiškiant reikalavimą dėl neteisėtos statybos padarinių pašalinimo* (CK 4.103 straipsnis) (LAT 2019-06-27 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-243-695/2019). Todėl nagrinėjamu atveju konstatavus, kad darbai bendrojo naudojimo objektuose atlikti be bendraturčių sutikimo, o paskutinis kondicionierius pastatytas nesant rašytinio pritarimo, savaime nereiškia, kad turi būti tenkinamas negatorinis ieškinys. Minėta, kad ieškovas, pareiškęs negatorinį ieškinį, turi įrodyti du dalykus: kad jis yra turto savininkas ir kad jo teisės yra pažeistos. [...]. 60. Nagrinėjamu atveju *neginčijamai nustatyta, kad ieškovams ginčo Name, ant kurio pritvirtinti įrenginiai, nuosavybės teise priklauso butai, šalims bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso bendro naudojimo objektai*. Ieškovai teigė, kad jų teisės pažeidžiamos, kadangi įrenginiai kelia didelį triukšmą, vibracijas, kenkia sveikatai, blogina namo gyventojų gyvenimo kokybę, darko namo fasadą, mažina name esančių butų vertę, cinkuotos skardos kaminas daliai bendraturčių iš dalies užstoja vaizdą iš balkono. [...]. 62. Taip pat sutiktina su pirmosios instancijos teismu, jog deklaratyvus ir įrodymais nepagrįstas ieškovų teiginys, kad dėl ant Namo sumontuotų įrenginių ieškovų butai praranda vertę. Pagrįstai teismas pažymėjo, jog dalis ieškovų butų savininkais nurodytame Name tapo jau po įrenginių sumontavimo, tačiau ši aplinkybė neturėjo įtakos jų apsisprendimui įsigyti butus. Nors apeliantai nurodo, kad įrenginiai darko Namo fasadą, tačiau atsižvelgtina į tai, kad jie sumontuoti vidiniame Namo kieme, iš nuotraukų matyti, kad įrenginiai atrodo tvarkingai, jie nuolatos prižiūrimi eksploatuojančios įmonės. Be to, vidiniame kieme yra parkuojami automobiliai, taip pat yra sumontuota elektros skydinė, praveistas dujų įvadas, kas taip pat įtakoja estetinę Namo ir jos aplinkos išvaizdą. Negalima sutikti, kad kaminas, kuris sumontuotas greta lietuviškosios sienos, einantis greta balkonų, užstoja butų gyventojams vaizdą. 63. Pažymėtina, kad teismas, sprenddamas skirtingų savininkų tarpusavio interesų suderinimo klausimą, taip pat turi siekti interesų pusiausvyros. Konkrečiu atveju, teisėjų kolegijos vertinimu, kondicionieriai, ventiliacijos sistema yra būtini trečiajam asmeniui AB Swedbankui naudojamis nuomojamomis Patalpomis. Siekiant pritaikyti Patalpas jų naudojimo paskirčiai 2002 metais buvo atliktas remontas, 2002–2003 metais sumontuoti kondicionieriai ir ventiliacijos sistema, 2013 metais įrengus savitarnos zoną pastatytas paskutinis kondicionierius. Pažymėtina, kad liudytojai D. K., V. J. patvirtino, kad tuo metu sumontuoti įrenginiai yra reikalingi banko veiklos vykdymui, įrenginiai naudojami pagal poreikį, patalpa, kurioje įrengta serverinė, turi būti pastoviai vėsinama, jeigu patalpoje temperatūra viršija tam tikrą temperatūrą, kas vyksta automatiškai reaguojant į temperatūros pokytį. *Įpareigojimas išmontuoti įrenginius nagrinėjamu atveju būtų neproporcinga priemonė, dėl to trečiasis asmuo negalėtų vykdyti veiklos*. [...]. 65. Esant nurodytoms aplinkybėms pripažintina, kad pirmosios instancijos teismas, nors ir netinkamai nustatė faktines aplinkybes, *nepagrįstai sprendė, jog ieškovų kaip bendraturčių sutikimas paprastojo remonto darbams buvo nereikalingas*, tačiau iš esmės priėmė teisėtą sprendimą negatorinio ieškinių netenkinti, kurio naikinti apeliaciniame skunde nurodytais motyvais nėra pagrindo (CPK 326 straipsnio 1 dalies 1 punktą). [...].“

6. Seimo kontrolierė, atsižvelgusi į pirmiau nurodytas aplinkybes, į tai, kad Teismo sprendime-1, Teismo sprendime-2 nebuvo sprendžiami galimai savavališkos statybos padarinių šalinimo, Administratoriaus veiklos vertinimo, Patalpų naudojimo galimai ne pagal paskirtį



klausimai, bei į teisinį reglamentavimą, teismų praktiką, kurios turinys pacituotas pažymos 6 paragrafe, kreipėsi į:

6.1. **Savivaldybę**, prašydama motyvuotai paaiškinti: Savivaldybės bei Administratoriaus funkcijas įgyvendinant Namu atnaujinimo (renovacijos) projektą (Projektą); kaip Administracijos direktorius įgyvendina Administratoriaus (juridinio asmens) dalyvio teises, atlieka pagal įstatymus ir savivaldybės tarybos sprendimus jam priskirtas savivaldybės juridinių asmenų valdymo funkcijas; pateikti motyvuotus, išsamius paaiškinimus, ar, nagrinėjant Rekomendaciją ir Pareiškėjo prašymus, atlikta Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrolė, priimti / nepriimti sprendimai dėl neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo (jeigu sprendimai buvo priimti, juos pateikti, jeigu ne – nurodyti priežastis), įvertinta Administratoriaus veikla: 1) nustatyta tvarka galimai neorganizuojant Namu bendraturčių susirinkimo arba balsavimo raštu sprendimui dėl Įrenginių įrengimo priimti (jeigu taip – pateikti tai patvirtinančius dokumentus, jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis); 2) galimai dvejus metus nepateikiant Pareiškėjui prašomos informacijos; išsamiai informuoti, ar Savivaldybė: 2002, 2003, 2013 ir 2017 metais (Įrenginių įrengimo metais) atliko Namu (esančio Savivaldybės saugomoje teritorijoje) naudojimo priežiūrą Reglamente nustatyta tvarka, ar buvo tikrinama, ar nevykdomi Name statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, jei juos turėti privaloma (nustačius, kad Name vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, ar buvo pranešta Inspekcijai; jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis ir atlikti Namu naudojimo priežiūrą); 2017–2020 metais atliko Administratoriaus veiklos Namu administravimo atveju patikrinimus nustatyta tvarka: planinius patikrinimus, neplaninius patikrinimus (priimti / nepriimti sprendimai dėl neplaninių Administratoriaus veiklos patikrinimų, gavus Pareiškėjo Prašymą-1–Prašymą-4) informacijos teikimo Pareiškėjui klausimais (ar Pareiškėjui pateikti visi prašomi dokumentai ir informacija, nurodyta Prašyme-4), susirinkimų bei balsavimo raštu organizavimo klausimais. Jeigu taip – pateikti tai patvirtinančius dokumentus, jeigu ne – nurodyti motyvuotas priežastis ir **atlikti Administratoriaus veiklos patikrinimą pirmiau nurodytais klausimais; pateikti motyvuotas išvadas, ar Prašyme-2 nurodytos Patalpos yra naudojamos pagal paskirtį**; motyvuotai paaiškinti, ar iš tiesų „Nesprendžiamas savavališkai sumontuotų Įrenginių klausimas yra viena iš kliūčių priduoti atliktus Namu renovacijos darbus“, ar iš tiesų kartu su Namu renovacijos užbaigimu ketinama įteisinti Įrenginius; informuoti, kokių priemonių ėmėsi Savivaldybė arba ketina imtis, kad Namas, esantis Zarasų miesto istorinėje dalyje, būtų tinkamai saugomas, jeigu Įrenginių įrengimas Name laikytinas savavališka statyba; informuoti, ar, Savivaldybės žiniomis, šiuo metu vyksta teisminiai ginčai dėl Namu renovacijos papildomų susitarimų ir pagal juos atliktų darbų, motyvuotai paaiškinti, ar Savivaldybė, Komitetas vertino Pareiškėjo nurodytus papildomus susitarimus Nr. 3 ir Nr. 5, jų sudarymo teisėtumą; pateikti išsamią motyvuotą informaciją, paaiškinimus: 1) apie Namu renovacijos neužbaigimo trejus metus priežastis, kokia situacija šiuo metu, kada numatoma baigti Namu renovaciją; 2) ar dėl nebaigtos Namu renovacijos nebus pažeistos Namu bendraturčių teisės dėl 30 proc. valstybės paramos gavimo ir pan.;

6.2. **Inspekciją, BETA, Kultūros paveldo departamentą prie Kultūros ministerijos** (toliau vadinama – KPD), **Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovų įstaigą** (toliau vadinama – LRV atstovas), prašydama pagal kompetenciją pateikti informaciją, paaiškinimus, reikalingus šio skundo tyrimui;

6.3. **Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją** (toliau vadinama – AM), prašydama pateikti motyvuotą nuomonę, kurio laikotarpio daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veikla vertintina savivaldybėms atliekant neplaninius atitinkamų valdytojų veiklos patikrinimus, pvz., pagal patalpų savininko skundus.

### *Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės*

7. Iš Savivaldybės Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

7.1. „2017-02-28 Savivaldybės sprendimu Nr. T-12 „Dėl Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Energizija“ vykdytojo (administratoriaus) paskyrimo“ Administratorius buvo paskirta Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Energizija“ vykdytoju. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – Įstatymas] 5 straipsnio 2 dalimi Namų atnaujinimo įgyvendinimą, vadovaudamasis butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintu investicijų planu, organizuoja Administratorius, atlikdamas Statybos įstatyme nurodytas statytojo (užsakovo) pareigas. [...]“

7.2. „Savivaldybės tarybos 2019-04-26 sprendimu Nr. T-63 buvo patvirtinti naujos redakcijos Administratoriaus įstatai (toliau – Įstatai). Įstatų IV Skyriaus „Bendrovės valdymas“ 15 punkte nurodyti Administratoriaus valdymo organai. Atsižvelgiant į tai, kad 100 proc. Administratoriaus – juridinio asmens [...] akcijų priklauso Savivaldybei, bei vadovaudamiesi Įstatų 15.1 punktu ir 17 punktu informuojame, kad Administracijos direktorius įgyvendina juridinio asmens [...] dalyvio teises tiek, kiek jos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme (visuotinio akcinių susirinkimo kompetencija) ir 2020-06-29 Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-135 patvirtintame Administracijos direktoriaus pareigybės aprašyme.“

7.3. „Pareiškėjo keliamos su Projekto įgyvendinimu susijusios problemos Komitetui buvo pateiktos 2020-07-20 raštu Nr. (10.16 E)3-1008 [„Dėl keliamų klausimų“], o Pareiškėjas apie tai buvo informuotas 2020-07-20 raštu Nr. (9,9)3-1009“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-1).

„Merui Pareiškėjo keliamos su Projekto įgyvendinimu susijusios problemos yra žinomos, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 11 punktu „meras kontroliuoja ir prižiūri savivaldybės viešojo administravimo institucijų, įstaigų ir įmonių vadovų veiklą, kaip jie įgyvendina įstatymus, Vyriausybės ir savivaldybės tarybos sprendimus“, o Pareiškėjas savo raštuose konkrečiai neįvardina, kokį (-ius) įstatymą, Vyriausybės ar Savivaldybės tarybos sprendimą savo veiksmais (ar neveikimu) pažeidė Administratoriaus, juridinio asmens Administratoriaus vadovas, Savivaldybės merui oficialiu raštu Pareiškėjo keliamos su Projekto įgyvendinimu susijusios problemos svarstyti nebuvo teikiamos.“

7.4. Savivaldybė, atsakydama į Seimo kontrolieriaus prašymą pateikti motyvuotą ir išsamų atsakymą, ar nagrinėjant Rekomendaciją ir Pareiškėjo prašymus buvo patikrintos aplinkybės, ar 2013 m. atliktiems dalies įrenginių įrengimo darbams buvo išduotas Savivaldybės rašytinis pritarimas, nesant bendraturčių sutikimui“, informavo, kad į šį Seimo kontrolieriaus klausimą atsakymas pateiktas Teismo sprendime-2, kurioje Teismas nurodė, kad: „[...]darbų atlikimui nebuvo gautas statybą leidžiantis dokumentas]“.

„Savivaldybės rašytinis pritarimas 2013 m. atliktiems įrenginių įrengimo darbams nebuvo duotas, nes tuo metu galiojusio Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka į Savivaldybę su tokiu prašymu („išduoti pritarimą“ ar statybos leidimą) kreiptasi nebuvo.“

7.5. Savivaldybė atsakė į Seimo kontrolierės prašymą pateikti motyvuotą ir išsamų atsakymą, ar atlikta Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrolė, priimti / nepriimti sprendimai dėl neplaninio Administratoriaus veiklos patikrinimo, įvertinta Administratoriaus veikla „galimai neorganizuojant Namų bendraturčių susirinkimo arba balsavimo raštu sprendimui dėl įrenginių įrengimo priimti“: „Įrenginiai laikotarpiu nuo 2002 m. iki 2013 m. (kai buvo įrengtas paskutinis įrenginys) buvo įrengti privataus asmens, o ne Administratoriaus iniciatyva ir lėšomis. Kaip buvo konstatuota ir Teismo sprendime-2, įrenginiai buvo įrengti atliekant paprastąjį remontą. Tuo atveju, jeigu Statybos įstatymo nustatyta tvarka yra (buvo) reikalingas Namų bendraturčių sutikimas ar statybą leidžiantis dokumentas, tokį sutikimą Savivaldybei turi (turėjo) pateikti statytojas – Lietuvos

Respublikos ar užsienio valstybės fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, kurie investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas, o ne Administratorius.

Pažymėtina, kad Administratoriaus vykdomos funkcijos (tarp jų ir susirinkimų organizavimo tvarka) yra reglamentuota Administravimo nuostatuose. Pažymėtina, kad nei šiuose Administravimo nuostatuose, nei kituose Lietuvos Respublikos teisės aktuose nėra įtvirtinta Administratoriaus pareiga „organizuoti Namų bendraturčių susirinkimus, siekiant įteisinti privataus asmens iniciatyva ir lėšomis atliktą įrenginių įrengimą“, juolab kad privataus asmens prašymas dėl tokio susirinkimo poreikio net nebuvo gautas, dėl to Savivaldybė nemato teisinio pagrindo vertinti galimą Administratoriaus neveikimą šiuo konkrečiu („susirinkimo neorganizavimo“) klausimu.“

„Administratoriaus įstatų IV Skyriaus „Bendrovės valdymas“ 15.3 punkte yra nurodyta, jog Administratoriaus vienasmenis valdymo organas yra vadovas – direktorius. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 37 straipsnio 12 dalies 1 punktą nustato, kad bendrovės vadovas atsako už bendrovės veiklos organizavimą bei jos tikslų įgyvendinimą (taigi tame tarpe ir tinkamą Pareiškėjo prašomos informacijos pateikimą (ar nepateikimą) vadovaujantis Administravimo nuostatų 7.3 punktu, todėl Pareiškėjas dėl informacijos „pateikimo ir / ar nepateikimo“ turėtų visų pirma kreiptis į atitinkamą subjektą, t. y. Administratorių, asmeniškai. Pažymime, jog tiek Administratoriaus, tiek [...] ir Administracijos direktoriaus paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė yra vykdoma vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės tarybos patvirtintomis Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės taisyklėmis“ (toliau citatose ir tekste vadinama – Taisyklės).

7.6. „[...] pagal Statinio (ių) Techninės priežiūros patikrinimo aktų registracijos žurnalą statinių techninė priežiūra pradėta atlikti 2005 m. 2013 m. Statinio (ių) techninė priežiūra šiam Namui atlikta nebuvo, 2017 m. (įrenginių įrengimo metu) Savivaldybė atliko Statinio (ių) techninę priežiūrą Namui Statybos techniniame reglamente STR 1.03.07:2017 „Statinių Techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ [toliau citatose ir tekste vadinama – Reglamentas] nustatyta tvarka ir jokių pažeidimų nenustatė, tuo laikotarpiu gyventojų skundų (įskaitant Pareiškėją) Savivaldybė dėl neteisėtos statybos negavo.“

7.7. **„Administratoriaus patikrinimai 2017–2020 m. buvo atlikti vadovaujantis Taisyklėmis, bet Namas pagal planinius patikrinimus 2017–2020 m. tikrinamas nebuvo. Neplaniniai patikrinimai atlikti taip pat nebuvo.“**

7.8. **„Savivaldybė atliko Patalpų naudojimo ne pagal paskirtį kontrolę“.**

„2020-09-28 Statinio (ių) Techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. R9-13“ pažymėta: „3. Apžiūrėjus pagal gautą skundą Namą, nustatyta, kad Name yra negyvenamosios paskirties Patalpos: [...]. 3.2. Patalpų paskirtis prekybos, Patalpų paskirtis nepakeista, Patalpose vykdoma „Swedbank“ AB veikla. [...]“. Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos apraše „numatytų veiklos rūšių, kuriomis galima užsiimti nepakeitus patalpos paskirties, sąraše banko veikla nenumatyta. Tai reiškia, kad turi būti pakeista Patalpų paskirtis. Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių (EVRK) banko veikla pažymėta 64.19 kodu. [...]. REIKALAUJU: Informuoti ir įpareigoti Patalpų [...] savininką dėl Patalpų paskirties keitimo.“

Savivaldybės pareigūnų teigimu, **„Šiuo metu Patalpose banko veikla nebevykdoma“.**

Savivaldybė taip pat pažymėjo, kad „Patalpose AB „Swedbank“ banko padalinys yra įsikūręs nuo 2002 metų ir visus šiuos metus iki Namų modernizacijos pradžios nei Pareiškėjas nei kiti Namų bendraturčiai nekėlė klausimų dėl esamos kondicionavimo sistemos“.

7.9. Savivaldybė neatsižvelgė į Pareiškėjo prašymą „imtis veiksmų tam, kad nedelsiant būtų pašalinti savavališkos statybos padariniai, o asmenys, pažeidę teisės aktų statybos srityje reikalavimus, patraukti atsakomybėn“, nes „šis klausimas nėra priskirtinas Savivaldybės kompetencijai: vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės

priežiūros įstatymo [toliau citatose ir tekste vadinama – SVPI] 14 straipsniu savavališkų statybos padarinių šalinimas yra priskiriamas Inspekcijos kompetencijai“.

7.10. „šiai dienai nėra teismo ar Inspekcijos sprendimo (pažymėtina, kad Teismo sprendimu-2 nėra nustatyta, kad Įrenginiai įrengti neteisėtai ir nėra priimtas sprendimas ir / ar įpareigojimas juos „įteisinti arba demontuoti“), todėl Įrenginių „įteisinimo“ klausimas su renovacijos užbaigimu nėra susijęs. **Vienintelis renovacijos užbaigimui svarbus faktas yra tai, kad Namu atnaujinimo projekte pavaizduoti pastato fasadai turi atitikti faktą, t. y. turi būti pažymėti visi ant fasado esantys įrenginiai** (lietvamzdžiai, apsauginės žaliuzės, iškabos, kondicionieriai), todėl projektuotojas išleido pastato fasadų projekto „A“ laidą, kurioje, pagal Inspekcijos komisijos reikalavimus, pavaizdavo visus ant fasadų esančius įrenginius. Atkreipiamas dėmesys, kad **šiuo metu yra pateiktas prašymas Inspekcijai dėl darbų užbaigimo komisijos sudarymo**, tačiau Pareiškėjas eilinį kartą kreipėsi į visas institucijas (tame tarpe ir į Inspekciją), sąmoningai savo veiksmais stabdydamas renovacijos užbaigimo procesą.“

7.11. „Savivaldybė šiuo metu nesiima jokių priemonių (savavališkos statybos faktas jokios institucijos sprendimu nenustatytas) ir nenagrinėja retorinio klausimo „kas būtų, jeigu būtų“ sprendimo galimybių ateityje, tačiau pažymi, kad tuo atveju, jeigu savavališka statyba būtų nustatyta ir dėl to Savivaldybei atsirastų Lietuvos Respublikos įstatymuose nustatytos pareigos, Savivaldybė tokias pareigas vykdys tinkamai.“

7.12. „Savivaldybės žiniomis, Namu renovacijos darbus vykdančias rangovas Uždaroji akcinė bendrovė „Nimetus“ dėl neatsiskaitymo už papildomus darbus kreipėsi į teismą. Teismo-2 sprendimu Administratorius turi sumokėti už papildomus darbus. Šiuo metu Administratorius kreipėsi į Apeliacinį teismą, o **Apeliacinio teismo 2020-10-10 nutartimi byla grąžinta pirmos instancijos teismui nagrinėti iš naujo**. Kadangi dėl „papildomų darbų“ vyksta teisminiai procesai, Komitetas atskirai jų sudarymo teisėtumo nevertino.“

7.13. „Administratorius yra informavęs gyventojus **dėl galimo Valstybės paramos praradimo, jei Namas nebus užbaigtas laiku (t. y. iki 2020-12-30)**. Tam, kad gyventojai finansiškai nenukentėtų, Administratorius kreipėsi į Viešąją įstaigą Centrinę projektų valdymo agentūrą (kuri teikia 15 % paramą) bei į BETA (kuri teikia 30 % paramą) su prašymu pratęsti Namu atnaujinimo projekto įgyvendinimo terminus. **Šiuo metu prašymai dėl paramos gavimo iš abiejų minėtų institucijų yra gauti**, tikimasi, kad **per 2021 metus Namu modernizacijos užbaigimo klausimai bus išspręsti, ir Namu gyventojai nepraras Valstybės finansinės paramos**.“

7.14. „[...] pagal Inspekcijos komisijos reikalavimus buvo išleista projekto „A“ laida, norint užbaigti Namu modernizaciją vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimo, projekto ekspertizė“ (toliau – Reglamentas-1) 42 punktu“, kuriame „nėra numatyta, kad išleidžiant statinio projekto „A“ laidą jei nekeičiamas statybos leidimas būtų reikalingi Namu bendraturėjų sutikimai, todėl išleidus projekto „A“ laidą tikimasi, kad Namu modernizacijos (renovacijos) užbaigimo klausimas bus išspręstas kaip galima greičiau.“

7.15. Savivaldybės 2020-08-17 rašte Nr. (6.23E)3-1178 „Į Pareiškėjo skundą“ (atsakyme į Prašymą-2; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-3) pažymėta:

7.15.1. „Informuojame, kad vadovaujantis VAĮ 27 straipsnio 5 dalimi, jeigu paaiškėja, kad pradėjus administracinę procedūrą, skundą tuo pačiu klausimu pradėjo nagrinėti ir teismas, administracinė procedūra nutraukiama ir per 5 darbo dienas nuo tokio paaiškėjimo dienos apie tai raštu informuojamas skundą pateikęs asmuo.“

Savivaldybės duomenimis, Prašyme-2 „Dėl savavališkos statybos ir Patalpų naudojimo ne pagal paskirtį“ nurodyti klausimai dėl Įrenginių įrengimo teisėtumo buvo išnagrinėti teisme. [...]. Atsižvelgiant į tai, Savivaldybė neturi jokio teisinio pagrindo iš naujo nagrinėti [...] nurodytų klausimų dėl Įrenginių įrengimo teisėtumo ir įpareigojimo juos pašalinti, nes yra priimtas įsiteisėjęs Teismo sprendimas-1, kuriuo tokie reikalavimai pripažinti Įrenginių įrengimą neteisėtu ir įpareigoti juos išmontuoti buvo atmesti.

Taip pat informuojame, kad vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro [toliau citatose ir tekste vadinama – NTR] duomenimis [...], NTR yra įregistruotas nekilnojamas daiktas – Patalpos, kurias valdo AB „Swedbank“ nuomos sutarties pagrindu ir kuriose yra vykdoma pagalbinė finansinė veikla (teikiama dalis banko teikiamų pagalbinių finansinių paslaugų). Nurodyta veikla vykdoma nuo 2002 metų. Vadovaujantis statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DI-226 patvirtintu EKONOMINĖS VEIKLOS RŪŠIŲ KLASIFIKATORIUMI (EVRK 2 RED) Pagalbinė finansinių paslaugų ir draudimo veikla (Sekcija K, 66 skyrius) apima šias grupes, klases ir poklasius: Pagalbinė finansinių paslaugų, išskyrus draudimą ir pensijų lėšų kaupimo veikla (66.1 grupė), Finansų rinkos valdymas (66.11 klasė), [...] Kita pagalbinė finansinių paslaugų, išskyrus draudimą ir pensijų lėšų kaupimą, veikla (66.19 klasė); [...]. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011-10-12 nutarimu Nr. 1178 patvirtinto Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo (toliau vadinama – Aprašu) 5 punktu: [...] prekybos, [...] paslaugų paskirties pastatuose ar patalpose, gyvenamosios paskirties vieno buto, dviejų butų, daugiabučiame [...] name atskirais nekilnojamojo turto objektais suformuotuose [...] prekybos, [...] paslaugų paskirties patalpose, nepakeitus jų paskirties, neįrengus papildomo įėjimo, nedarant žalos bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiam turtui (jei jis yra) ir gyvenamajai aplinkai, nepažeidžiant trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų, galimos Aprašo 3.1–3.20 ir 3.22 papunkčiuose nurodytos veiklos rūšys. Aprašo 3.5 punkte nurodyta, kad nepakeitus patalpų paskirties galima pagalbinė finansinių paslaugų ir draudimo veikla (K66). **Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, šiuo metu Patalpose nepakeitus jų paskirties yra galima vykdyti pagalbinę finansinių paslaugų veiklą ir toks Patalpų naudojimas atitinka nustatytus teisės aktų reikalavimus.** Šis raštas (atsakymas) per vieną mėnesį nuo jo gavimo (įteikimo) dienos gali būti skundžiamas teismui;

7.15.2. Savivaldybės 2020-10-15 rašte Nr. (6.23 E)3-1535 „Dėl Patalpų naudojimo ne pagal paskirtį“, adresuotame ne tik Pareiškėjui, bet ir LRV atstovui (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-5), nurodyta, kad atsakoma į 2020-09-14 raštą, bei pažymėta:

„Atsižvelgdami į gautą skundą dėl Patalpų naudojimo ne pagal paskirtį informuojame, kad Savivaldybė 2020-09-28 aktu Nr. R9-13 **įpareigojo Administratorių informuoti Patalpų savininką ir įpareigoti pakeisti Patalpų paskirtį.**“

7.16. Savivaldybė pateikė atsakymą į Prašymą-4 (2020-12-17 raštas Nr. (6.23 E)3-1857; toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-6) kuriame pažymėta, „kad, vadovaujantis SVPI 14 straipsniu, įpareigoti Patalpų savininką pašalinti savavališkos statybos padarinius gali tik Inspekcijos pareigūnas, nustatęs, kad statyba yra savavališka. Nei Savivaldybė, nei Administratorius neturi teisės „įpareigoti Patalpų savininką pašalinti savavališkos statybos padarinius“.

**Atsižvelgiant į išdėstytą, Pareiškėją informuojame, kad Prašyme-4 išdėstytos nuomonės „dėl neteisėtos statybos padarinių šalinimo“ klausimas nepriskirtinas Savivaldybės kompetencijai, todėl šiais klausimais siūlome kreiptis į Inspekciją dėl statybos padarinių šalinimo.** [...].“

7.17. Savivaldybė 2020-12-31 raštu Nr. (3.23 E)3-1896 atsakė į LRV atstovo persiūtą šio tyrimo metu Pareiškėjo pateiktą papildomą 2020-12-08 prašymą „Dėl neteisėtų Administratoriaus veiksmų“ (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Prašymas-5, Atsakymas-7), kuriuo Pareiškėjas prašė Savivaldybės: „užkirsti kelią savavališkiems ir neteisėtiems Administratoriaus veiksams“ („Administratorius, nesuteikęs bendraturčiams išsamios informacijos, verčia bendraturčius pasirašyti ant Projekto pakeitimo dokumentų, kad Administratorius nėra viešai informavęs visų bendraturčių apie kokius nors Projekto pakeitimus, šis klausimas niekuomet nebuvo iškeltas ir juo labiau svarstytas bendraturčių susirinkime“; Prašymo-5 turinys – pažymos 14.4 punkte).

Savivaldybė pažymėjo: „Nesutinkame su Jūsų išsakyta asmenine nuomone, kad Administratorius verčia bendraturčius pasirašyti ant Projekto pakeitimo dokumentų. Tai yra Jūsų nuomonė, o jai pagrįsti nepateikėte jokių įrodymų. Dėl šios informacijos buvo kreiptasi į

Administratorių, kuris informavo, kad jokios prievartos pasirašyti ant dokumentų niekada jokiais klausimais nenaudojo ir nenaudoja.

Taip pat primename, kad, vadovaujantis 2020-11-04 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 1226 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“ 2.1.5.1 punktu, dėl paskelbto karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje, Administratorius negalėjo rengti gyventojų susirinkimo, dėl to informacija daugiabučio namo gyventojams buvo teikta individualiai laikantis visų saugumo reikalavimų.

Skeptiškai vertintina ir jūsų nuomonė, „kad Administratorius nėra viešai informavęs visų bendraturčių apie kokius nors Projekto pakeitimus, šis klausimas niekuomet nebuvo iškeltas ir juo labiau svarstytas bendraturčių susirinkime“. Visų pirma, pažymėtina, kad jokio viešo informavimo jokie teisės aktai nenumato. Nesutinkame ir su Jūsų vertinimu, kad bendraturčiai nebuvo informuoti ar nežinojo apie Projekto pakeitimus. Apie būtinybę atlikti Projekto pakeitimus (norint neprarasti finansinės paramos) buvo pasisakyta ir vykusiame teismo posėdyje pagal Jūsų ieškinį Administratoriui, kur byloje dalyvavo ir bendraturčiai. Todėl situacija ir tai, kad galimai reiks atlikti Jūsų nurodytus Projekto pakeitimus, Namų bendraturčiams buvo žinoma.

**Administratorius, įvertino situaciją dėl paskelbto karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje, pasirinko kitą papildomą gyventojų informavimo būdą – asmeniškai pateikti informaciją apie Projekto pakeitimus.“**

7.18. Savivaldybės 2021-01-08 atsakyme (registr. Nr. (6.23 E)3-31; toliau vadinama – Atsakymas-8) į Prašymą-6 (kartu į Skundą SK-2) pažymėta:

„Savivaldybė ir Administratorius yra suinteresuoti, kad Namai kuo greičiau būtų priduoti Darbų užbaigimo komisijai ir Namų bendraturčiai neprarastų valstybės paramos. Taip pat Pareiškėją informuojame, kad įrenginiai laikotarpiu nuo 2002 m. iki 2013 m. (kai buvo įrengtas paskutinis įrenginys) buvo įrengti privataus asmens, o ne Administratoriaus iniciatyva ir lėšomis. Kaip buvo konstatuota ir Teismo sprendime-2 įrenginiai buvo įrengti atliekant paprastąjį remontą. Tuo atveju, jeigu Statybos įstatymo nustatyta tvarka yra (buvo) reikalingas Namų bendraturčių sutikimas ar statybą leidžiantis dokumentas, tokį sutikimą Savivaldybei turi (turėjo) pateikti statytojas – Lietuvos Respublikos ar užsienio valstybės fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, kurie investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas, o ne Administratorius.

Dėl „įpareigoti Administratorių pagaliau imtis teisėtų veiksmų savavališkos statybos padariniams pašalinti, atsižvelgiant į daugumos bendraturčių valią“: „Pareiškėją pakartotinai informuojame, kad **šis klausimas nėra priskirtinas Savivaldybės kompetencijai**: vadovaujantis SVPI 14 straipsniu, savavališkų statybos padarinių šalinimas yra priskiriamas Inspekcijos kompetencijai. Prašome Pareiškėjo suprasti, kad nei Savivaldybė, nei Administratorius negali pašalinti fizinio asmens lėšomis įrengtų įrenginių, kol už tai atsakingos institucijos nenustatė, kad įrenginiai yra „savavališka statyba“. Informuojame Pareiškėją, kad nei Savivaldybė, nei Administratorius nėra suinteresuoti įteisinti įrenginių kartu su Namų renovacijos užbaigimu, bet šiai dienai nėra teismo ar Inspekcijos sprendimo (pažymėtina, kad Teismo sprendimu-2 nėra nustatyta, kad įrenginiai įrengti neteisėtai ir nėra priimtas sprendimas ir / ar įpareigojimas juos „įteisinti arba demontuoti“), todėl įrenginių „įteisinimo“ klausimas su renovacijos užbaigimu nėra susijęs.

Vienintelis renovacijos užbaigimui svarbus faktas yra tai, kad Namų atnaujinimo projekte pavaizduoti pastato fasadai turi atitikti faktą, t. y. turi būti pažymėti visi ant fasado esantys įrenginiai, todėl projektuotojas išleido pastato fasadų projekto „A“ laidą, kurioje, **pagal Inspekcijos komisijos reikalavimus, pavaizdavo visus ant fasadų esančius įrenginius**, tik todėl, kad Namų renovacijos klausimas būtų kuo greičiau išspręstas ir Namų bendraturčiai neprarastų Valstybės paramos.“

Dėl „Imtis reikiamų veiksmų, kad Savivaldybės saugomos kultūros vertybės – Zarasų miesto istorinės dalies – apsaugai užtikrinti ir savavališkos statybos padariniams joje pašalinti“ pakartotinai informuojame, kad šiai dienai nėra teismo ar Inspekcijos sprendimo [...], kuriuo būtų pripažinta

„savavališka statyba“ ir dėl to Savivaldybei kiltų atitinkamos Lietuvos Respublikos įstatymuose įtvirtintos pareigos.

Atsižvelgiant į išdestytą, Savivaldybė šiuo metu nesiima jokių priemonių (savavališkos statybos faktas jokios institucijos sprendimu nenustatytas, o *Savivaldybės žiniomis Pareiškėjas pats kreipėsi į atsakingas institucijas*), tačiau pažymi, kad *tu atveju, jeigu savavališka statyba būtų nustatyta ir dėl to Savivaldybei atsirastų Lietuvos Respublikos įstatymuose nustatytos pareigos, Savivaldybė tokias pareigas vykdys tinkamai*. Savivaldybė pažymi, kad Įrenginiai ant Namų fasado įrengti nuo 2002 metų ir visus šiuos metus iki Namų modernizacijos pradžios nei Pareiškėjas nei kiti Namų bendraturčiai nekėlė klausimų dėl esamos kondicionavimo sistemos ir Savivaldybei yra nesuprantamas Pareiškėjo noras sąmoningai trukdyti priduoti Namų darbų užbaigimo komisijai, kad Namų bendraturčiai prarastų valstybės finansinę paramą. [...].“

7.19. 2020-12-10 Lietuvos apeliacinio teismo nutartyje Nr. 2-59-3-00077-2019-5 (toliau citatose ir tekste vadinama – Teismo sprendimas-3), be kita ko, pažymėta:

„50. Šiuo atveju daugiabučio namo (duomenys neskelbtini) butų ir kitų patalpų savininkai jiems priklausančių bendrojo naudojimo objektų valdymo teises, įskaitant ir namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų atlikimą, įgyvendino per bendrojo naudojimo objektų Administratorių, tačiau byloje nėra duomenų, kad buvo priimtas Administratoriaus (CK 4.84 straipsnis) arba butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo (CK 4.85 straipsnis) nustatyta tvarka valinis sprendimas dėl papildomų darbų pagal Papildomus susitarimus Nr. 3 ir Nr. 5 atlikimo bei išlaidų bendraturčiams paskirstymo. Byloje nustatyta, kad prieš pasirašant Papildomą susitarimą Nr. 3 buvo sušauktas ginčo Namų butų savininkų susirinkimas ir 2018-08-06 ginčo Namų butų savininkai pritarė, kad būtų atliktas papildomas pirkimas dėl balkonų grindų hidroizoliacijos ir apdailos įrengimo pagal pradinę Administratoriaus sudarytą lokalinę sąmatą. Papildomas ginčo Namų balkonų grindų hidroizoliacijos ir apdailos įrengimo darbų pirkimas neatliktas. Vėliau Administratorius parengė kitą lokalinę sąmatą dėl papildomų balkonų hidroizoliacijos ir apdailos įrengimo darbų, tačiau byloje nėra duomenų nei apie daugiabučio namo (duomenys neskelbtini) butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo, nei apie Administratoriaus priimtus valinius sprendimus dėl papildomų darbų pagal Papildomą susitarimą Nr. 3, taip pat pagal Papildomą susitarimą Nr. 5, atlikimo. 51. Atsižvelgiant į tai, teisėjų kolegija konstatuoja absoliutų Teismo-2 2020-07-16 sprendimo negaliojimo pagrindą, nes viršijančių patvirtintą Investicijų planą mokėjimų našta (t. y. pirmosios instancijos teismo priteisti ieškovei skola ir delspinigiai už atliktus ginčo Namų renovacijos darbus pagal pagrindinę sutartį ir Papildomus susitarimus Nr. 3 ir Nr. 5) tenka (duomenys neskelbtini) butų ir kitų patalpų savininkams, kurie nebuvo teismo išklausyti ir į teismo procesą įtraukti (CPK 329 straipsnio 2 dalies 2 punktas). Dėl to apeliacinės instancijos teismas panaikina Teismo-2 2020-07-16 sprendimą ir *perduoda bylą pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo* (CPK 327 straipsnio 1 dalies 1 punktas).“

7.20. įsigaliojusiame 2020-02-05 Teismo sprendime-1, be kita ko, nurodyta:

„Ieškovai prašo pripažinti, kad Įrenginiai, sumontuoti ant Namų [...] fasado iš kiemo pusės, yra sumontuoti neteisėtai. Ieškovai taip pat prašo, pripažinus nurodytų Įrenginių sumontavimą neteisėtu, įpareigoti atsakovus išmontuoti juos ir Namų fasadą sutvarkyti, atkuriant iki jų sumontavimo buvusią fasado išvaizdą. [...]. Dėl ieškinio senaties. [...]. Atsakovai prašo taikyti ieškinio senatį, nes Įrenginiai yra sumontuoti daugiau nei prieš septyniolika metų. [...]. Tikslėnių duomenų apie Įrenginių sumontavimo datą byloje nėra, todėl teismas laiko, kad ieškinio senaties eigos pradžia yra 2002-09-26. Byloje pateikti VI Registrų centras duomenų banko išrašai, iš kurių matyti, nuo kada ieškovai yra (duomenys neskelbtini), Name esančių butų savininkai [...]. Ieškovai Ž. B. [...] tapo butų savininkais nurodytame Name laikotarpyje nuo 1991 m. iki 2006 m. [...]. Šios aplinkybės reiškia, kad nurodyti ieškovai, apie galimą jų teisių pažeidimą, sumontavus Įrenginius, turėjo sužinoti daugiau nei prieš dešimt metų. Nurodyti ieškovai nepateikė įrodymų, kad apie galimą jų teisių pažeidimą sužinojo po 2012-09-26, pasibaigus dešimties metų terminui po Įrenginių sumontavimo ant Namų sienos, kuriame jie turi nuosavybės teise butus. [...]. Visuma

nustatytų aplinkybių leidžia padaryti išvadą, kad ieškinys neįrodytas, *ieškovai Ž. B. [...] yra praleidę ieškinio senatį. Ieškinys atmestinas.* [...].“

8. Iš Savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybos 2020-12-22 rašto Nr. 2-73, adresuoto Pareiškėjui (toliau citatose ir tekste vadinama – KAT raštas), nustatyta, kad „vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 27 straipsniu bei Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos 2020 metų veiklos planu, Zarasų rajono savivaldybės kontrolės ir audito tarnyboje nuo 2020-12-10 pradėtas Zarasų rajono savivaldybės finansuojamos priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų energizacija“ įgyvendinimas“ veiklos auditas.“

Savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba *įsipareigojo, baigus auditą, informuoti Pareiškėją „apie audito metu nustatytus dalykus, susijusius su jo raštuose iškeltais klausimais* (savivaldybės kontrolieriui teisės aktų suteiktą įgaliojimų ribose)“.

9. Iš Inspekcijos Seimo kontrolierei pateiktos informacijos, paaiškinimų nustatyta:

„Dėl Įrenginių ant Namų fasado“

Pareiškėjas kreipėsi į Inspekciją – 2017-08-31 pranešimu [...] dėl AB „Swedbank“ Įrenginių ant Namų fasado („Inspekcijos Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos valstybinė priežiūros departamentas (nuo 2019-07-01 Rytų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamentas) (toliau – Departamentas) 2017-10-04 atliko patikrinimą (faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas Nr. FAK-3207) [...] ir 2017-11-21 raštu Nr. 2D-16244 [...] pateikė Pareiškėjui atsakymą. [...] Dėl Namų atnaujinimo (renovacijos) statybos valstybinės priežiūros buvo atliktas patikrinimas ir surašytas 2017-12-22 faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas Nr. FAK-3700 [...]“), 2018-07-26 skundu (2018-08-10 pagal skundą Inspekcija atliko patikrinimą ir 2018-08-13 surašė statybos patikrinimo nagrinėjant skundą aktą Nr. SPA-1161, „2018-08-14 Pareiškėjui į šį skundą buvo pateiktas atsakymas Nr. 2D-11323“), 2020-07-07 skundu dėl savavališkų statybos darbų (Įrenginių sumontavimo) („Departamentas 2020-07-14 raštu [...] informavo Pareiškėją, kad [...] prašymas nebus nagrinėjamas, kadangi Teismas-2 yra išnagrinėjęs skundą tuo pačiu klausimu. Teismas-2 išnagrinėjęs civilinę bylą nutarė Teismo sprendimą-1 palikti nepakeistu, t. y. atmesti ieškinį dėl Įrenginių sumontuotų ant Namų [...]“), 2020-10-19 prašymu dėl projekto „A“ laidos ir savavališkos statybos („Inspekcija 2020-10-21 raštu Nr. 2D-15168 kreipėsi į KPD Utenos skyrių dėl tarnybinės pagalbos suteikimo. 2020-12-14 raštu Nr. 2D-18370 Pareiškėjas buvo informuotas, kad, gavusi iš KPD atsakymą į pateiktą užklausimą, Inspekcija priims sprendimą ir informuos Pareiškėją“).

„2017-07-28 Savivaldybė yra išdavusi statybą leidžiantį dokumentą Nr. LAP-96-170728-00007, pagal techninį Projektą, statytojui – Administratoriui (toliau – Statytojas). Šis Projektas taip pat 2017-07-27 buvo suderintas KPD (IS „Infostatyba“ duomenys: atlikto derinimo registracijos Nr. CPR-170727-63958). 2017-02-17 projektavimo užduoties (techninė užduotis) grafos „(DSPA2) sienų šiltinimas“ 6 punkte yra įrašas „dujotiekio vamzdžio atitraukimas, vėliavos laikiklių, šiluminio punkto ir signalizacijos daviklių, lauko šviestuvų, ženklavimo lentelių ir kitų ant fasado esančių įrenginių nuėmimas ir atstatymas po apšiltinimo“. Atsižvelgiant į tai, *Namų renovacijos metu Įrenginiai nėra įrengiami iš naujo, o tik atstatomi.*

Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 2 straipsnio 46 punkte nurodyta, kad savavališka statyba, tai statinio ar jo dalies statyba neturint galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba jį turinti, bet pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius. *Statyba be bendrasavininkų sutikimo nėra laikoma savavališka statyba.*“

„Dėl Projekto keitimo“ – „Reglamento-1 42 punkte nustatyta, kad, kai po statybą leidžiančio dokumento išdavimo keičiami Statybos įstatymo 2 straipsnio 11 dalyje nurodyti esminiai projekto sprendiniai ir norint tęsti statybą, gauti naują statybą leidžiantį dokumentą neprivaloma, taip pat kai keičiami neesminiai projekto sprendiniai, rengiamas naujos laidos projekto sprendinių dokumentas. Reglamento-1 48 punkte reglamentuota, kad projekto keitimai, papildymai ir taisymai atliekami



parengiant naujos laidos projektinių sprendinių dokumentą, šiam dokumentui suteikiama nauja laida.

Statybos įstatymo 2 straipsnio 11 punkte apibrėžta, kad esminiai statinio projekto sprendiniai – statinio projekto sprendiniai, kuriais nustatoma statinio vieta sklype, statinio ar jo dalių paskirtis, statinio laikančiosios konstrukcijos ir jų išdėstymas, statinio išorės matmenys (aukštis, ilgis, plotis ir pan.) ir įgyvendinami specialieji saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimai ir (ar) specialieji paveldosaugos reikalavimai. Jei projekto dokumentai keičiami, papildomi ir taisomi kelis kartus, kiekvieną kartą dokumentams suteikiama nauja laida. Projekto dokumentų keitimai, papildymai ir taisymai įforminami LST 1516:2015 nustatyta tvarka. Pakeisti, papildyti ar pataisyti projekto naujos laidos projektinių sprendinių dokumentai pasirašomi reglamento nustatyta tvarka. Reglamento-1 44 punkte nurodoma, kad visais kitais atvejais, nenurodytais Reglamento-1 43 punkte, *atliktiems projekto sprendinių pakeitimams turi pritarti Statytojas, atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio gyvenamojo Namu atveju – Administratorius*. Tokią suderintą Statytojo, Projekto A laidą, kurioje yra nurodyti visi įrenginiai, esantys ant Namu fasado, yra gavusi ir Inspekcija.“

„Dėl statybos užbaigimo – „2020-12-14 Administratorius (Statytojas) pateikė prašymą išduoti statybos užbaigimo aktą (prašymo reg. Nr. CCA-100-201214-02832). Šiuo metu vyksta statybos užbaigimo akto pasirašymo procedūra. *Statybos užbaigimo komisijos darbo pabaiga numatyta 2021-01-05*. Statybos užbaigimo komisijos darbo metu, prieš priimant sprendimus, bus išnagrinėta visa pateikta informacija, susijusi su šio objekto pridavimu, ir priimti sprendimai.

Patikrinus informacinėje sistemoje „Infostatyba“ prie prašymo pridėtus dokumentus, nustatyta, kad yra pateiktas ir statinio (Namu) ekspertizės aktas Nr. 20-156-E. Ekspertizės išvadoje yra nurodoma, kad *Namu [...] techninė būklė atitinka Projekto (paskutinės Projekto ar jo dokumentų laidos) sprendiniams, lemiantiems statinio atitiktį Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytiems esminiams statinių reikalavimams. Gyvenamasis Namas [...] atitinka statinio Projekto ir teisės aktų reikalavimus.*“

#### 10. Iš BETA Seimo kontrolierei pateiktos informacijos, paaiškinimų nustatyta:

BETA, administruojanti Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, „Pareiškėjui yra pateikusi turimą informaciją apie Projekto vykdymo eigą, tame tarpe ir išsamią informaciją apie Projekto Administratoriaus ir Rangovo UAB „Struktūra“ (su partneriais) pasirašytą Statybos rangos darbų su Projekto parengimu sutartį CPO31390, bei BETA 2018-02-22 raštu Nr. (4)-B2-1006 suteiktą vieną pritarimą susitarimui dėl šios sutarties papildomų darbų (šildymo sistemos stovų keitimo), atsakydama 2020-07-03 raštu Nr. (4)-B2-4979 į BETA gautą 2020-06-07 Pareiškėjo paklausimą elektroniniu paštu „Dėl informacijos apie Projektą“ [...].

Atkreiptinas dėmesys, kad Įstatymo 5 straipsnis apibrėžia, kad: „sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo įgyvendinimą, vadovaudamasis butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintu investicijų planu, organizuoja projekto administratorius, atlikdamas Statybos įstatyme nurodytas statytojo (užsakovo) pareigas“. Projekto administratorius organizuoja statybos rangos darbų atlikimą ir šių darbų vykdymo priežiūrą, vadovaujantis jam suteiktomis statytojo (užsakovo) teisėmis ir pareigomis, pasirašo sutartis su šių paslaugų vykdytojais – Techninio darbo projekto rengėju, Rangovu ir Techniniu prižiūrėtoju.

Aukščiau minimą Projektą administruoja Administratorius (toliau – Projekto Administratorius). Visi Sutarčių vykdymo klausimai, tame tarpe ir susiję su darbų vykdymo eiga objekte ar atliktų darbų mastais, kokybe, apmokejimais už atliktus darbus bei garantinių įsipareigojimų vykdymu, Užsakovo (Projekto Administratoriaus) ir Paslaugos tiekėjo (Projekto rengėjo, Rangovo ir / ar Techninio prižiūrėtojo) teisėmis bei pareigomis bei numatyta atsakomybe už Sutarties pažeidimą, nevykdymą ar netinkamą vykdymą ir pan., yra numatomi Užsakovo ir paslaugos Tiekėjo pasirašytoje Sutartyje. [...].“

„Nagrinėjant BETA gautą informaciją dėl galimai nekokybiškai vykdomų ar neužbaigtų Namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų, BETA specialistai, kartu dalyvaujant Projekto Administratoriui, Statinio statybos vadovui bei atnaujinamo Namų gyventojams, **2020-08-18 inicijavo Namų atliekamų statybos darbų patikrą**. Visos pastabos dėl galimai nekokybiškai atliktų darbų bei BETA kompetencijos ribose pateiktos rekomendacijos Projekto Administratoriui buvo išsiųstos 2020-08-26 raštu Nr.(4)-B2-6355 [...]. Reikia paminėti, kad teisės aktai nesuteikia BETA įgaliojimų teikti reikalavimus Rangovui, Projekto Administratoriui ar Savivaldybei. Padedant išspręsti iškilusius klausimus, BETA Projekto Administratoriui teikia rekomendacinio pobūdžio pasiūlymus, kompetencijos ribose konsultuoja Projekto vykdymo klausimais.“

„**2020-12-08 BETA Projektų įgyvendinimo kokybės priežiūros skyriaus specialistai atliko papildomą aukščiau minimo daugiabučio atliktų statybos darbų apžiūrą** bei vertino 2020-08-26 raštu pateiktų rekomendacijų vykdymą. Vizualiai apžiūrėjus, apžiūros metu nustatyta, kad **2020-08-18 dieną nustatyti trūkumai ištaisyti** (Pažyma apie atliktų darbų vizualinę patikrą [...]).“

„BETA administruoja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą vadovaujantis Įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-09-23 nutarimu Nr. 1213 patvirtinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa (toliau – Programa), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-12-16 nutarimu Nr. 1725 patvirtintomis Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklėmis ir kt. teisės aktais. [...].“

Atsižvelgiant į aukščiau išvardintų teisės aktų reikalavimus, išnagrinėjusi gautą Projekto Administratoriaus 2018-08-27 prašymą S-891 ir kitus su šiuo prašymu pateiktus dokumentus dėl nenupirktų statybos rangos darbų Sėlių a. 20, Zarasai, BETA nustatė, kad: 1. Papildomo susitarimo Projekte (reg. Nr. UTJ0101) numatyta rangos darbų kaina ir jau nupirktų ir sudarytų rangos darbų sutarčių kaina, bendroje sumoje viršija Investicijų plane, butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintą, investicijų sumą rangos darbams. 2. Pagrindinėje sutartyje CPO31390 prie sienų šiltinimo darbų jau buvo nupirkta balkonų aikštelių bei aptvėrimų atnaujinimo darbai. 3. Numatyta valstybės parama gali būti skiriama tik daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Programoje numatytoms atnaujinimo (modernizavimo) priemonėms.

BETA 2018-09-10 raštu Nr. (4)-B2-5783 „Dėl statybos rangos darbų sutarties papildymo projekto“ **informavo Projekto Administratorių, kad, dėl aukščiau išvardintų priešasčių, nepritaria Sutarties papildomo susitarimo projektui Nr. 3 [...].“**

11. Įs AM 2021-01-28 raštu Nr. (14)-D8(E)-595 Seimo kontrolierei pateiktos informacijos, paaiškinimų nustatyta:

„Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte iš esmės nustatyta, kad valdytojų veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgalios institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles yra savivaldybių savarankiškoji (Konstitucijos ir įstatymų nustatyta (priskirta) funkcija. Pagal VAI 33 straipsnio 2 dalies nuostatas ūkio subjektų veiklos priežiūrą atliekantis subjektas tvirtina patikrinimų plano sudarymo kriterijus, planinių patikrinimų atlikimo tvarką ir trukmę įtvirtinančias taisykles, patikrinimų planą, neplaninių patikrinimų tvarkos aprašą ir trukmę, atrankos neplaniniam patikrinimui kriterijus įtvirtinančias taisykles. Atsižvelgdama į šias nuostatas ir į tai, kad 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 pavyzdinių taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612, nuostatomis savivaldybių institucijoms rekomenduojama tikrinti valdytojų veiklos dokumentus už ne mažesnę kaip vienu metų laikotarpį ([toliau citatose ir tekste vadinama – Pavyzdinės taisyklės]; Pavyzdinių taisyklių priedo 2.8, 2.9 papunkčiais), **AM mano, kad**

*savivaldybių institucijos turi diskrecijos teisę nusistatyti, už kokį laikotarpį jos tikrins valdytojo veiklą.*

Taip pat informuojame, kad savivaldybių institucijos turi teisę pradėti administracinio nusižengimo teiseną dėl nustatytų valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. Atsižvelgdama į tai, kad pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 39 straipsnio nuostatas administracinė *nuobauda gali būti paskirta ne vėliau kaip per dvejus metus nuo administracinio nusižengimo padarymo dienos, o trunkamojo administracinio nusižengimo atveju – per dvejus metus nuo jo paaikšėjimo dienos, Aplinkos ministerija mano, kad savivaldybių institucijos turėtų tikrinti valdytojų veiklą už ne mažesnę kaip dviejų metų laikotarpį.* Ilgesnis valdytojų veiklos patikrinimų terminas iš esmės nepasiektų valdytojų veiklos patikrinimams keliamų tikslų, t. y. užtikrinti, kad valdytojo veikla atitiktų teisės aktų nuostatų reikalavimus. Jeigu bendraturtis manytų, kad valdytojas pažeidė jo teises ar teisėtus interesus anksčiau negu prieš dvejus metus, tokiu atveju savivaldybės sprendimas, kuriame būtų konstatuota, jog valdytojas pažeidė teisės aktų nuostatas, jokių teisinių pasekmių valdytojui nesukeltų, o bendraturtis savo teises ir teisėtus interesus turėtų ginti teisme Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka. Pažymėtina ir tai, kad savivaldybės vykdomųjų institucijų priimti sprendimai teismo nesaisto (Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 2 straipsnis).“

Be to, pažymėtina, kad AM 2021-01-07 raštu Nr. (14)-D8(E)-110 Seimo kontrolierei pateiktuose paaiškinimuose (dėl kito asmens skundo prieš Savivaldybę), be kita ko, akcentuota, kad Pavyzdinių taisyklių „nuostatos iš esmės reiškia, kad savivaldybės vykdomoji institucija, gavusi patalpų savininko skundą dėl galimai valdytojo veiksmų (neveikimo), prieštaraujančių teisės aktų nuostatomis, *paprastai privalo pradėti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą ir ištirti skundžiamas aplinkybes*“.

12. Iš KPD Utenos teritorinio skyriaus Seimo kontrolierei pateiktos informacijos, paaiškinimų bei dokumentų nustatyta:

Pareiškėjas „į mus kreipėsi tik 2020-11-09 raštu „Dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo, Administratoriaus vadovų veiksmų vertinimo ir kt.“, į kurį mes jam atsakėme savo 2020-11-11 raštu Nr. (7.12-P)7PS-1 [...]. Kadangi Zarasų miesto istorinė dalis dabar saugoma savivaldybės (Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2015-10-30 sprendimas Nr. T-190 „Dėl Zarasų miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17126) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano patvirtinimo“ ir Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017-12-22 sprendimas Nr. T-2015 „Dėl Zarasų miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17126) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano pripažinimo Zarasų miesto bendrojo plano dalimi ir paskelbimo Zarasų miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17126) savivaldybės saugoma“), tai, vadovaudamiesi Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 6 str. 4 punktu, šiuo metu neatliekame funkcijų, nurodytų šio įstatymo 5 straipsnio 10 dalies 2, 7–11, 13–19 punktuose bei kitų funkcijų, todėl neišduodame ir neturėtume išduoti specialiųjų paveldosaugos reikalavimų bei reikalavimų planavimui, nederinti žemėtvarkos projektų bei žemės sklypų planų, nederinti statybos projektų bei nedalyvauti priėmimo komisijose Zarasų miesto istorinėje dalyje (unikalus objekto kodas 17126).“

„KPD atsakymu Pareiškėjas buvo informuotas apie pirmiau nurodytas aplinkybes bei papildomai apie tai, kad „Pagal statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (TAR, 2016-12-12, Nr. 28700), patvirtinto Aplinkos ministro 2016-12-12 įsakymu Nr. D1-878, 5 priedo „Statinių projektus tikrinančių subjektų kompetencijos sritys“ 3 punktą, KPD tikrina statinių projektus kultūros paveldo statinių, taip pat statinių, suprojektuotų kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, jų kultūros paveldo objekto ar kultūros paveldo vietovės apsaugos zonose. Pažymime, kad KPD Utenos skyriui, kuris, vadovaujantis KPD

teritorinių padalinių nuostatų, patvirtintų KPD direktoriaus 2015-05-15 įsakymu Nr. Į-121, 5.2. punktu, vykdė KPD teisės aktų nustatytas nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos valstybinio administravimo funkcijas Utenos apskrityje, Projektas buvo pateiktas ir *tokiam Projektui KPD Utenos skyrius 2017-07-27 pritarė*. Taip pat atsižvelgiant į tai, kad Namai patenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamosios kultūros vertybės teritoriją, yra taikomos atitinkamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) 59 ir 60 str. reikalavimus).“

13. Iš LRV atstovo Seimo kontrolieriui pateiktos informacijos, paaiškinimų nustatyta, kad LRV atstovas pateikė Pareiškėjui šiuos atsakymus: 2020-11-25 raštą Nr. (5.28.)-S3-157 „Dėl Jūsų el. laiškų“ – paaiškindamas LRV atstovo ir Savivaldybės kompetencijas Pareiškėjui aktualiais klausimais, 2020-11-26 raštą Nr. (5.28.)-S3-158 „Dėl rašto persiuntimo“ – pagal kompetenciją Savivaldybei.

14. Pareiškėjas šio tyrimo metu (2020-12-21) pateikė Skundo SK-1 papildymo raštą (toliau vadinama – Skundas SK-2) ir ne kartą teikė papildomą informaciją apie jo susirašinėjimą su Savivaldybe ir pan., pvz.:

14.1. Pareiškėjo 2020 m. gruodžio mėn. informacija:

14.1.1. 2020-12-08 (Prašymas-5) – „Administratoriaus atstovai pradėjo individualiai lankytis pas Namų gyventojus, versdami pasirašyti ant kažkokio dokumento, susijusio su Namų renovacijos darbais. Panašu, kad tai susiję su Administratoriaus savo iniciatyva, negavus daugumos Namų bendraturėjų sutikimo ir šio klausimo net nepateikus svarstyti, užsakyta nauja mūsų Namų renovacijos darbų Projekto A laida, į kurią, Administratoriui davus nurodymą projektuotojams, be jokio teisinio pagrindo įtraukti vieno iš bendraturėjų savavališkai sumontuoti įrenginiai. [...]. Likus kritiškai mažai laiko priduoti atliktus darbus taip, kad bendraturčiai neprarastų teisės į didelę dalį valstybės paramos renovacijai, pasitelkdamas psichologinį spaudimą ir šantažą, Administratorius, nesuteikęs bendraturčiams išsamios informacijos, verčia bendraturčius pasirašyti ant projekto pakeitimo dokumentų. [...]. Dabartiniai Administratoriaus veiksmai, COVID-19 pandemijos metu lankantis individualiai pas Namų bendraturčius, kurių dauguma yra garbaus amžiaus pensininkai, vertintini kaip šantažas, psichologinis spaudimas, naudojimasis atitinkamų asmenų silpnumu ir nežinojimu. Juo labiau, kad Administratorius, kaip visi žinome, vengia teikti informaciją apie renovacijos darbų projekto eigą net ir prašomas oficialiai raštu. [...]. Atsižvelgdamas į tai, kad išdėstyta, prašau: 1) Administratoriaus: a) nedelsiant nutraukti neteisėtus veiksmus; b) norint atlikti Projekto pakeitimus, daryti tai teisės aktų nustatyta tvarka, iš anksto pateikiant išsamią informaciją ir suteikiant laiko su ja susipažinti ir aptarti; c) teikti bendraturčiams informaciją, kaip priklauso pagal teisės aktus; 2) Savivaldybės – nedelsiant imtis veiksmų, kuriais būtų užkirstas kelias savavališkiems ir neteisėtiems Administratoriaus veiksams“;

14.1.2. 2020-12-10 – „[...] šį ryt savo pašto dėžutėje radau tokį lapą [...]. Atrodo, Administratorius organizuoja kažkokią apklausą. Apklausos lapą Administratorius prašo pristatyti iki vakar, gruodžio 9 d. Norėčiau pažymėti, kad mūsų Namų bendraturčiams iki šiol nebuvo pristatytas joks Projekto pakeitimas, nebuvo paaiškinta, kam jis reikalingas, kokia jo esmė ir pan. Be to, Administratorius negavo netgi savininkų pritarimo keisti Projektą. [...] tokia „apklausa“ yra dar viena Administratoriaus saviveikla, nesukurianti jokių teisinių pasekmių, tik eilinį kartą suerzinanti visus aplinkui dėl didžiulės nekompetencijos ir daromų pažeidimų. [...] Beje, Administratorius vis dar neatsakė į mano 2020-11-02 prašymą pateikti konkrečios informacijos apie Projekto įgyvendinimą, nors 10 darbo dienų terminas jau seniai praėjo. [...].“;

14.1.3. 2020-12-15 – „[...] praeitą savaitę Administratoriaus atstovai asmeniškai apsilankė pas kai kuriuos Namų bendraturčius (kurių didelė dalis yra garbaus amžiaus žmonės) ir, naudodamiesi telefoninių sukčių metodais (žr. mano žinutes žemiau), neteisėtu būdu išgavo kai kurių bendraturėjų parašus dėl pritarimo Projekto A laidai, kurią Administratorius taip pat neteisėtai – be daugumos

bendraturčių pritarimo ir jų net neinformavus – yra neseniai parengęs. Akivaizdu, kad tokiu būdu gauti pritarimai neturi jokios teisinės galios, nes neatspindi tikrosios bendraturčių valios ir yra gauti tyčia suklaidinus. [...]. Atsižvelgdamas į visa tai, prašau Jūsų sustabdyti Administratoriaus teikiamos Projekto A laidos derinimą, o jeigu jau esate pritarę – atšaukti savo suderinimą kaip duotą Administratoriui sąmoningai suklaidinus dėl suderinimo su Namu bendraturčiais. Prašau Savivaldybės mero ir Administracijos direktoriaus teisiškai įvertinti Administratoriaus vadovų veiksmus ir imtis priemonių užkirsti kelią neteisėtiems jų veiksams, kurie kelia didelę sumaištį ir sąmoningai klaidina bei trikdo įvairias valstybės institucijas, joms vykdant teisės aktais pavestas funkcijas. [...]"

14.1.4. 2020-12-20 – „2020-12-08, 2020-12-10, 2020-12-12 ir 2020-12-15 raštais ir el. laiškais informavo Administratorių, kad „Prie 2020-12-15 el. laiško, adresuoto, be kita ko, Savivaldybei, Inspekcijai, Nacionaliniam visuomenės sveikatos centrui, esu pridėjęs daugumos Namu bendraturčių (10 iš 17) pasirašytą raštą, kuriame Administratoriui dar kartą aiškiai ir nedviprasmiškai pareiškėme, kad kategoriškai nesutinkame su Administratoriaus veiksmais, kuriais siekiama įteisinti minėtus Įrenginius, kaip neteisėtais, neatitinkančiais mūsų valios, nesukuriančiais jokių teisinių pasekmių, ir jiems prieštaraujame, taip pat kategoriškai prieštaraujame minėtų savavališkai sumontuotų Įrenginių įteisinimui. 2020-12-14 šio rašto originalas (kartu su dviem bendraturčių pareiškimais dėl Administratoriaus neteisėtai gautų parašų atšaukimo) registruotu paštu buvo išsiųstas Administratoriui, įteiktas 2020-12-15. Tikiuosi, Administratorius šiuos dokumentus jau yra įkėlęs į sistemą „Infostatyba“.

Tuo pačiu paaiškėjo, kad Administratorius šių metų rudenį savavališkai ir viršydamas savo, kaip bendraturčių atstovo, įgaliojimus (negavęs pagal CK 4.85 straipsnį reikalaujamo daugumos namo bendraturčių sutikimo ir šio klausimo net nepateikęs svarstyti Namu bendraturčių susirinkime): 1) užsakė naują Projekto A laidą, į kurią, davus neteisėtą nurodymą projektuotojams, be jokio teisinio pagrindo įtraukti minėti savavališkai sumontuoti Įrenginiai, ir 2) įkėlė minėtą projekto A laidą į sistemą „Infostatyba“. Atsižvelgdamas į tai, kad Administratorius šiuo atveju veikė savavališkai, akivaizdžiai viršydamas savo įgaliojimus ir veikdamas prieš daugumos Namu bendraturčių valią, tinkamai jų neinformavęs, o rinkdamas parašus ant pritarimo Projekto pakeitimui tinkamai jų neinformavo ir netgi priešingai – sąmoningai klaidino ir šantažavo: 1) reikalauju, kad Administratorius: a) nedelsiant imtųsi reikiamų veiksmų tam, kad neteisėtai į sistemą „Infostatyba“ įkelta minėta Projekto A laida ir su ja susiję dokumentai bei suderinimai šioje sistemoje būtų atšaukti, pašalinti ir (arba) padaryti tokiais, kad į juos būtų neatsižvelgiama; b) imtis veiksmų savavališkos statybos faktui konstatuoti ir savavališkos statybos padariniams pašalinti bei c) imtis realių žingsnių tam, kad atlikti darbai būtų parengti priduoti darbų priėmimo komisijai; 2) prašau Savivaldybės [...] nedelsiant imtis veiksmų, kuriais būtų užkirstas kelias savavališkiems ir neteisėtiems Administratoriaus veiksams, būtų pašalintos tokių veiksmų pasekmės ir imtasi realių veiksmų atliktiems darbams priduoti darbų priėmimo komisijai; 3) prašau darbų priėmimo komisijos darbe dalyvaujančias institucijas derinant minėtą projekto A laidą ir svarstant darbų priėmimo klausimą atsižvelgti į minėtus savavališkus ir neteisėtus Administratoriaus veiksmus.“

14.2. 2020-12-21 Skunde SK-2 (toliau citatose ir tekste atitinkamai vadinama – Prašymas-6) nurodyta:

„2020-11-25 [Prašymas-4] raštu eilinį kartą kreipiausi, be kita ko, į Savivaldybę, informavau apie Savivaldybės paskirto Administratoriaus (steigėja ir vienintelė akcininkė – Savivaldybė) toliau daromus grubius teisės aktų pažeidimus, susijusius su Namu administravimu, ir paprašiau teisiškai įvertinti konkrečius Administratoriaus vadovų veiksmus bei padarytus pažeidimus, įpareigoti Administratoriui nutraukti daromus pažeidimus ir pašalinti jau padarytų pažeidimų pasekmes, taip pat imtis priemonių, kad Administratorius griežtai laikytųsi Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nepažeidintų administruojamų namų bendraturčių teisių.

2020-12-17 gautame Atsakyme-6 į mano Prašymą-4 keliamus klausimus visiškai neatsakyta, apie juos net neužsimenama. Vietoj to trijuose sakiniuose kalbama apie savavališkos statybos

padarinių šalinimą ir siūloma man pačiam kreiptis į Inspekciją. [...]. Apie Savivaldybės paskirto mūsų Administratoriaus daromus pažeidimus Savivaldybę informuoju jau daugiau kaip dvejus metus (merą [...] ir Administracijos direktorių – nuo 2018 m. rudens), taip pat kelis kartus esu kreipęsis ir į visus Savivaldybės tarybos narius. Tačiau kol kas – jokie teigiamo rezultato.

Kadangi Savivaldybė šiuo atveju nevykdo įstatymais jai pavestų funkcijų, t. y. nesiima spręsti keliamų problemų, pasyviai stebi Administratoriaus padarytus ir tebedaromus pažeidimus, tinkamai nevykdo Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės, Administratoriaus veiksmai tampa vis įžūlesni, savivalė vis didėja, nes Administratoriaus vadovai žino, kad Savivaldybės vadovai daromus pažeidimus vis tiek pridengs, atsisakys tirti ir atsakomybės galiausiai bus išvengta. [...]. Atsakyme-6 pateiktas Administracijos direktoriaus pasiūlymas šiuo klausimu man pačiam kreiptis į Inspekciją yra mažų mažiausiai nekorektiškas ir vertintinas kaip dar vienas neteisėtas Savivaldybės atsisakymas vykdyti jai įstatymais pavestas funkcijas, pažeidžiant ne tik įstatymus, bet ir viešąjį interesą. [...]. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, taip pat į tai, kad Savivaldybė iš esmės neatsakė į mano 2020-11-25 Prašymą-4, prašau:

1) Savivaldybės: a) teisiškai įvertinti Administratoriaus vadovų veiksmus ir padarytus pažeidimus; b) įpareigoti Administratorių atlikti Projekto pakeitimą, kuriuo visi minėti savavališkai sumontuoti įrenginiai būtų pašalinti iš visų Projekto dokumentų; c) įpareigoti Administratorių pagaliau imtis teisėtų veiksmų minėtos savavališkos statybos padariniams pašalinti, atsižvelgiant į daugumos bendraturčių valią; d) įpareigoti Administratorių parengti priduoti atliktus Namų atnaujinimo (renovacijos) darbus darbų pridavimo komisijai; e) imtis priemonių, kad Administratorius griežtai laikytųsi Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nepažeidintų administruojamų namų bendraturčių teisių; f) imtis reikiamų veiksmų Savivaldybės saugomos kultūros vertybės – Zarasų miesto istorinės dalies – apsaugai užtikrinti ir savavališkos statybos padariniams joje pašalinti;

2) Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierės – pagal savo kompetenciją ištirti ir įvertinti Savivaldybės veiksmus (neveikimą): a) nesiimant jokių priemonių Administratoriaus (ir jų vadovų) atžvilgiu, kad įvertintų jo (jų) padarytus teisės aktų pažeidimus, priverstų laikytis Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nepažeidintų administruojamų namų bendraturčių teisių; b) atsisakant imtis veiksmų tam, kad būtų pašalinti savavališkos statybos padariniai Zarasų miesto istorinėje dalyje, kurią kaip nekilnojamąją kultūros vertybę pagal teisės aktus privalo saugoti Zarasų rajono savivaldybė; 3) Vyriausybės atstovų įstaigos – pagal savo kompetenciją užtikrinti, kad Zarasų rajono savivaldybės administracija griežtai laikytųsi Lietuvos Respublikos įstatymų ir Vyriausybės nutarimų. Atsakymą prašyčiau pateikti el. paštu zilvinasbr@yahoo.co.uk.“

14.3. Savivaldybė, išnagrinėjusi Pareiškėjo 2021-01-31 prašymą (toliau citatose ir tekste vadinama – Prašymas-7), 2021-03-08 raštu (toliau citatose ir tekste vadinama – Atsakymas-9) informavo:

14.3.1. „1. Dėl nepagrįstų kaltinimų Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės netinkamu vykdymu, vadovų padarytų pažeidimų dangstymu. Prašyme-7 nurodoma, jog Savivaldybė slėpė papildomų susitarimų Nr. 3 ir Nr. 5 prie pagrindinės Namų renovacijos darbų sutarties egzistavimą nuo Namų bendraturčių beveik dvejus metus, kad Savivaldybė nuo bendraturčių slėpė net ir patį faktą apie teismo procesą dėl atsiskaitymo. Nesuprantamas šis Pareiškėjo priekaištas Savivaldybei, nes Savivaldybė pareigos teikti informaciją Namų gyventojams apie susitarimus, kurių šalis ji nėra, nėra jų nei derinusi, nei tvirtinusi, neturi. Be to, pats Pareiškėjas [...] nurodo, kad pareigą teikti informaciją turi Administratorius, o ne Savivaldybė. Taip teikdamas net ir pats Pareiškėjas nenurodo jokių teisės akto, kurį Savivaldybė būtų pažeidusi šiuo atveju. Pareiškėjas priekaištauja dėl to, kad Savivaldybė neinformavo Namų gyventojų apie vykstantį teismo procesą tarp rangovo bei Administratoriaus – tačiau vėl gi, kokiu pagrindu remiantis Pareiškėjas to reikalauja, nenurodo. Nesutinkame ir su Pareiškėjo priekaištu Savivaldybei, jog Savivaldybė nesiėmė jokių realių veiksmų, kad *prašomi susitarimai būtų pateikti, nors kitame rašto punkte pats nurodo, kad minimus susitarimus jau yra gavęs 2020 m. liepos mėn.*“;

14.3.2. „2. Dėl nepagrįstų kaltinimų akivaizdaus pažeidėjo – savavališkai sumontuotų įrenginių savininko – interesų protegavimu, darant spaudimą Namų bendraturčiams ir bandant išspręsti pažeidėjo asmenines problemas bendraturčių ir Administratoriaus sąskaita. Pareiškėjas kaltina Savivaldybę [...], jo įsitikinimu „akivaizdaus pažeidėjo“ savavališkai sumontuotų įrenginių savininko – interesų protegavimu. Nors kaltina, tačiau savo kaltinimui pagrįsti nepateikia nei vieno įrodymo. Su Pareiškėjo minima teismo nutartimi esame susipažinę, minėtoje nutartyje teismas nepasisakė dėl to, ar ginčo dalyku buvę įrenginiai ant Namų fasado sumontuoti teisėtai, tačiau skirtingai nei teigia Pareiškėjas, sakydamas, kad teismas sumontavimo teisėtumo klausimą faktiškai paliko spręsti kompetentingoms institucijoms, remiantis teismo nustatytais faktinėmis aplinkybėmis, tokio įpareigojimo teismo nutartyje nėra, tai tėra paties Pareiškėjo interpretacijos. [...] teismas nutartyje nė karto nepasisakė, o juo labiau nekonstatavo, kad įrenginiai sumontuoti savavališkai, tai taip pat yra paties Pareiškėjo subjektyvi išvada. Priešingai, Pareiškėjo vis akcentuojamą teismo procesą, Pareiškėjas pralaimėjo, jo ieškinys buvo atmestas, o iš jo buvo priteistos visos bylinejimosi išlaidos.

Administracijos direktorius vadovaujasi teismo sprendimais bei teismo sprendimus gerbia, nes gyvena teisinėje valstybėje, skirtingai nei Pareiškėjas, kuris teismo sprendimus interpretuoja taip, kaip naudingiau ir patogiau jam, tačiau ne kaip nustatė ar pasisakė teismas.

Atsakydami į Pareiškėjo keliamus klausimus pažymime, kad Savivaldybė kaip ir Administratorius yra suinteresuoti, kad Namai kuo greičiau būtų pridurtas Darbų užbaigimo komisijai ir Namų bendraturčiams neprarastų valstybės paramos. Taip pat informuojame, kad įrenginiai laikotarpiu nuo 2002 m. iki 2013 m. (kai buvo įrengtas paskutinis įrenginys) buvo įrengti privataus asmens, o ne Administratoriaus iniciatyva ir lėšomis. Apeliacinės instancijos teismo nustatyta, kad įrangos įrengimas pagal 2002 m., 2003 m. ir 2013 m. galiojančius statybos įstatymus priskiriami paprastojo remonto darbams, todėl statybos leidimas nebuvo reikalingas. Apeliacinis teismas pasisakė, kad buvo reikalingas Namų bendraturčių sutikimas dėl kondicionavimo įrangos įrengimo, tačiau konstatavo, kad įpareigoti Patalpų savininką išmontuoti įrangą būtų neproporcinga priemonė. Informuojame, kad Administracijos direktorius negali įpareigoti Administratoriaus „pašalinti savavališkos statybos padarinių“, nes šis klausimas nėra priskirtinas Savivaldybės kompetencijai: vadovaujantis SVPI 14 straipsniu, savavališkų statybos padarinių šalinimas yra priskiriamas Inspekcijos kompetencijai. Nei Savivaldybė, nei Administratorius negali pašalinti fizinio asmens lėšomis įrengtų įrenginių, kol už tai atsakingos institucijos nenustatė, kad įrenginiai yra „savavališka statyba“. Informuojame, kad nei Savivaldybė, nei Administratorius nėra suinteresuoti įteisinti įrenginių kartu su Namų renovacijos užbaigimu, bet šiai dienai nėra teismo ar Inspekcijos sprendimo (pažymėtina, kad 2020-07-03 Teismo sprendimu-2 nėra nustatyta, kad įrenginiai įrengti neteisėtai ir nėra priimtas sprendimas ir / ar įpareigojimas juos „įteisinti arba demontuoti“), todėl įrenginių „įteisinimo“ klausimas su renovacijos užbaigimu nėra susijęs. **Vienintelis renovacijos užbaigimui svarbus faktas yra tai, kad Projekte pavaizduoti pastato fasadai turi atitikti faktą, t. y. turi būti pažymėti visi ant fasado esantys įrenginiai** (lietvamzdžiai, apsauginės žaliuzės, iškabos, kondicionieriai), todėl projektuotojas išleido pastato fasadų Projekto „A“ laidą, kurioje, pagal Inspekcijos komisijos reikalavimus, pavaizdavo visus ant fasadų esančius įrenginius, tik todėl, kad Namų renovacijos klausimas būtų kuo greičiau išspręstas ir Namų bendraturčiams neprarastų Valstybės paramos.

Nesuprantama ir Pareiškėjo priešinga pozicija ir nenuoseklumas. Šiame rašte priekaištaujama, kad Administratorius stebėtinais operatyviai į „Infostatybą“ įkėlė dokumentus ir prašymą sudaryti darbų priėmimo komisiją, nors prieš tai teiktuose raštuose pats Pareiškėjas reikalavo minimą komisiją nedelsiant sušaukti.

**Atsižvelgiant į išdėstytą, Savivaldybė šiuo metu neturi teisinio pagrindo imtis kokių nors priemonių, nes savavališkos statybos faktas jokios institucijos sprendimu nenustatytas, o Savivaldybės žiniomis Pareiškėjas pats kreipėsi į atsakingas institucijas, taip pat vyksta teisminis procesas su Inspekcija dėl nepripažintos „savavališkos statybos“.**

Savivaldybė pažymi, kad Įrenginiai ant Namų fasado įrengti nuo 2002 metų ir visus šiuos metus iki Namų modernizacijos pradžios nei Pareiškėjas nei kiti Namų bendraturčiai nekėlė klausimų dėl esamos kondicionavimo sistemos ir Savivaldybei yra nesuprantamas Pareiškėjo noras sąmoningai trukdyti priduoti Namų darbų užbaigimo komisijai, kad Namų bendraturčiai prarastų valstybės finansinę paramą“;

14.3.3. „3. Dėl nepagrįstų kaltinimų Savivaldybės pareigos tvarkyti ir saugoti nekilnojamąsias kultūros vertybes nevykdymu. [...] Pareiškėjas nurodo, kad [...] Savivaldybė pagal įstatymus privalo užtikrinti tinkamą savo saugomos nekilnojamąsios kultūros vertybės apsaugą. Pažymėtina, kad šią pareigą Savivaldybė vykde ir vykdo. **Šiuo atveju nėra aišku, kaip jau daugiau nei 10 ar 20 metų sumontuoti Įrenginiai ant Namų iš kiemo pusės žaloja ar neigiamai veikia kultūros paveldo objektą – miesto dalį (teritoriją).** Manytina, kad visais atvejais, vertinant situaciją turi būti vadovaujama ir protingumo principais. Be to, nagrinėjant Pareiškėjo ieškinį teisme, į procesą buvo įtrauktas ir KPD, kuris jokių pretenzijų Savivaldybei nereiškė“;

14.3.4. „4. Dėl nepagrįsto kaltinimo Savivaldybės pareigos užtikrinti Patalpų naudojimą pagal paskirtį nevykdymu. Dėl Pareiškėjo keliamų klausimų, dėl Patalpų naudojimo ne pagal paskirtį Savivaldybė 2020-09-28 statinio techninės priežiūros patikrinimo aktu Nr. R9-13 įpareigojo Administratorių imtis priemonių dėl Patalpų naudojimo ne pagal paskirtį. Kadangi **bankas iš Patalpų išsikėlė, šiuo metu Patalpas nuomojasi kredito unija, o pagal ekonominės veiklos klasifikatorių nepakeitus patalpų paskirties galima vykdyti finansinių paslaugų veiklą**“;

14.3.5. „5. Dėl nepagrįsto kaltinimo Savivaldybės pareigos atsakyti į raštus netinkamu vykdymu. Pareiškėjas rašte nurašo VAĮ 3 straipsnyje įtvirtintus viešojo administravimo principus, tačiau nenurodo ir neįvardina nei kuris iš jų nei kokiais veiksmais ar neveikimu buvo pažeistas ir kaip pažeistas. Administracija atsako į visus Pareiškėjo prašymus tinkamai, vadovaujantis teisės aktais. Atsakinėja motyvuotai vis į tuos pačius Pareiškėjo keliamus klausimus į kuriuos jau ne kartą buvo atsakyta“;

14.3.6. „Administratoriaus [...] Įstatų IV Skyriaus „Bendrovės valdymas“ 15.3 punkte yra nurodyta, jog Administratoriaus juridinio asmens [...] vienasmenis valdymo organas yra vadovas – direktorius. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių Įstatymo 37 straipsnio 12 dalies 1 punktas nustato, kad bendrovės vadovas atsako už bendrovės veiklos organizavimą bei jos tikslų įgyvendinimą (taigi tame tarpe ir tinkamą Pareiškėjo prašomos informacijos pateikimą (ar nepateikimą) vadovaujantis Administravimo nuostatų 7.3 punktu), todėl Pareiškėjas dėl informacijos „pateikimo ir / ar nepateikimo“ turėtų visų pirma kreiptis į atitinkamą subjektą, t. y. Administratorių, asmeniškai. Pažymime, jog Administratoriaus priežiūra ir kontrolė yra vykdoma vadovaujantis Taisyklėmis.

Už Zarasų miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų Energizacija“ įgyvendinimo priežiūrą yra atsakingas 2019-11-15 Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-174 sudarytas Komitetas, kuris ir buvo įsteigtas Administracijos direktoriaus iniciatyva siekiant užtikrinti modernizavimo proceso skaidrumą, tinkamą veiklos vykdymą, nuolatinę procesų kontrolę. Pareiškėjo keliamos su Projekto įgyvendinimu susijusios problemos Komitetui buvo pateiktos 2020-07-20 raštu Nr. (10.16 E)3-1008, aiškaus įvertinimo iš Komiteto dėl Administratoriaus vadovų veiklos Savivaldybė negavo, tačiau Komitetas pritarė Programos administravimui ir vykdymui papildomai skirti 33 tūkst. Eur.

15. Iš 2021-06-29 NTR duomenų bazės išrašo nustatyta:

15.1. „2. Nekilnojamieji daiktai: 2.1. Pastatas – Gyvenamasis namas [...]. Aukštų skaičius: 3 [...].“

15.2. „7. Juridiniai faktai: 7.1. Nustatytas turto administravimas. Administratorius: Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ [...]. Įregistravimo pagrindas: 2014-07-15 Savivaldybės administracijos įsakymas Nr. I-471. 7.2. Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). [...].“



15.3. „8. Žymos: 8.1. Sudaryta daugiabučio namo kreditavimo sutartis. Akcinė bendrovė Šiaulių bankas [...]. Įregistravimo pagrindas: 2017-09-06 Daugiabučio namo kreditavimo sutartis [...].“

15.4. „10. Daikto registravimas [...]. Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma). [...]. Aprašymas: suteikiama teisė atnaujinti (modernizuoti) pastatą. Paprastasis remontas. Įrašas galioja: Nuo 2017-07-31.“

### *Tyrimui reikšmingi Lietuvos Respublikos įstatymai bei kiti teisės aktai*

#### 16. Įstatymai:

##### 16.1. Vietos savivaldos įstatymo:

16.1.1. 4 straipsnis – „Pagrindiniai principai, kuriais grindžiama vietos savivalda, yra: [...] 6) savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo. Savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla ir visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus; [...] 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 [...]“;

16.1.2. 6 straipsnis – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos: [...] 21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...] 42) [...] 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 [...]“;

16.1.3. 16 straipsnis – „2. Išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija: [...] 21) [...] savivaldybės įmonių, akcinių bendrovių, uždarytųjų akcinių bendrovių (toliau – savivaldybės juridiniai asmenys) steigimas, reorganizavimas, likvidavimas ir jų priežiūra [...]“.

##### 16.2. Civilinio kodekso (CK):

16.2.1. 4.75 straipsnis – „1. Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių sutarimu. [...]“;

16.2.2. 4.83 straipsnis – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai (naudotojai) bendrojo naudojimo objektus privalo valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti. Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai [...] šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių. [...]“;

16.2.3. 4.84 straipsnis – „4. [...] Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui. [...] 6. Bendrojo naudojimo objektų administratorių civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdam administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu. [...] 8. Bendrojo naudojimo objektų administratorius administruoja bendrojo naudojimo objektus pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus. [...]“;

16.2.4. 4.85 straipsnis – „1. 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. [...] 5. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus šaukia [...] 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. [...] 7. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesusaukus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. [...] 9. Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskusti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.“

16.3. *Statybos įstatymo 2 straipsnio 46 punkte* nustatyta: „savavališka statyba, tai statinio ar jo dalies statyba neturint galiojančio statybą leidžiančio dokumento arba jį turint, bet pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius.“

16.4. *Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatyme (SVPI)* nustatyta:

16.4.1. *8 straipsnis* – „1. Statybos valstybinę priežiūrą atlieka Inspekcija. 2. Statybos valstybinė priežiūra apima: [...] 3) statybos dalyvių veiksmų atitikties statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams tikrinimą; 4) statybos vykdymo teisėtumo tikrinimą; 5) privalomųjų nurodymų pateikti reikalingą informaciją, dokumentus, pašalinti patikrinimų metu nustatytus teisės aktų pažeidimus teikimą; 6) statybos užbaigimo procedūrų atlikimą; [...]“;

16.4.2. *11 straipsnis* – „11. Statybos patikrinimo metu nustatčius, kad statyba vykdoma savavališkai, atliekami šio įstatymo 14 straipsnyje nurodyti su savavališkos statybos padarinių šalinimu susiję veiksmai. [...]“;

16.4.3. *14 straipsnis* – „1. Inspekcijos pareigūnas, nustatęs, kad statyba yra savavališka, surašo savavališkos statybos aktą. [...] 2. [...] Taip pat asmeniui nurodoma vienu iš šių būdų pašalinti savavališkos statybos padarinius: [...] 2) išardyti savavališkai pastatytas (įrengtas, sumontuotas ir pan.) ar perstatytas statinio dalis ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybvietę; [...]“

16.5. *Viešojo administravimo įstatyme (VAI)* nustatyta:

16.5.1. *3 straipsnis* – „Viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi šiais principais: [...] 4) įstatymo viršenybės. 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; 5) išsamumo. Šis principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį; [...]“;

16.5.2. *11 straipsnis* – „1. Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai nagrinėja pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles. [...] 3. Prašymas ar skundas viešojo administravimo subjekto vadovo arba jo įgalioto pareigūno ar valstybės tarnautojo, kito įstatymų nustatyta specialų statusą turinčio fizinio asmens sprendimu gali būti nenagrinėjamas, jeigu: [...] 3) paaiškėja, kad dėl to paties klausimo atsakymą yra pateikęs arba sprendimą yra priėmęs viešojo administravimo subjektas, į kurį kreiptasi, arba kitas kompetentingas viešojo administravimo subjektas ir asmuo nepateikia naujų duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą; 4) paaiškėja, kad skundą dėl to paties klausimo pradėjo nagrinėti išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institucija ar teismas; [...] 6) prašymas ar skundas viešojo administravimo subjektui pateiktas ne pagal kompetenciją. [...] 4. Jeigu viešojo administravimo subjektas pagal kompetenciją negali spręsti prašyme ar skunde išdėstytų klausimų [...], jis jo nenagrinėja ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo [...] gavimo dienos persiunčia jį kompetentingam viešojo administravimo subjektui, ir apie tai praneša asmeniui. Jeigu nėra kito viešojo administravimo subjekto, kuriam galėtų būti perduotas nagrinėti pagal kompetenciją prašymas ar skundas, viešojo administravimo subjektas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo ar skundo gavimo dienos apie tai praneša asmeniui, paaiškindamas jo prašymo ar skundo nenagrinėjimo priežastis.“

16.6. *Seimo kontrolierių įstatyme* (toliau vadinama it – SKI) nustatyta:

16.6.1. *12 straipsnis* – „Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje. 2. Seimo kontrolieriai netiria [...] teismų teisėjų veiklos, savivaldybių tarybų (kaip kolegialių institucijų) veiklos. [...] 4. Seimo kontrolieriai [...] netikrina teismų priimtų sprendimų, nuosprendžių ir nutarčių pagrįstumo ir teisėtumo“;

16.6.2. *15 straipsnis* – „Skundams paduoti nustatomas vienerių metų terminas nuo skundžiamų veiksmų padarymo ar skundžiamo sprendimo priėmimo. Skundai, paduoti praėjus šiam terminui, netiriami, jeigu Seimo kontrolierius nenusprendžia kitaip“;

16.6.3. *17 straipsnis* – „1. Seimo kontrolierius [...] priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą, apie tai informuodamas pareiškėją, jeigu: [...] 3) skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai; [...] 6) padaro išvadą, kad skundą nagrinėti tikslinga kitoje institucijoje ar įstaigoje. [...]. 4. Jeigu skundo tyrimo metu paaiškėja šio straipsnio 1 dalyje nurodytos aplinkybės, skundo tyrimas nutraukiamas. [...].“

## 17. Kiti teisės aktai

17.1. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-08-05 nutarimu Nr. 831 patvirtintuose Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatuose* (Administravimo nuostatai) reglamentuota:

17.1.1. „4. Vykdydamas pagrindinį uždavinį, administratorius atlieka šias funkcijas: [...] 4.3. Vadovaudamasis teisės aktais, reglamentuojančiais pastatų, jų inžinerinių sistemų naudojimą ir priežiūrą [...] priežiūrą, organizuoja namo techninę priežiūrą [...]. 4.11. Vadovaudamasis CK 4.85 straipsniu, šaukia patalpų savininkų susirinkimus arba organizuoja balsavimą raštu. [...]. 4.13. Nuostatų V skyriuje nustatyta tvarka skelbia informaciją apie savo veiklą. [...].“

17.1.2. „7. Administratorius privalo: 7.1. Nuostatuose nurodytas funkcijas ir pareigas atlikti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjų interesais; [...] 7.3. pateikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie Nuostatų IV skyriuje nurodytus jiems apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, įmokas, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo, kitus darbus ar suteiktas paslaugas, leisti susipažinti su šių darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis, darbų priėmimo aktais; jeigu patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku, – atsakyti raštu ar elektroniniu laišku ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo; [...] 7.7. 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; [...].“

17.1.3. „14. Informaciją apie savo veiklą administratorius skelbia ir teikia patalpų savininkams šiais būdais: 14.1. interneto svetainėje: [...]; 14.1.4.3. informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, balsavimo raštu organizavimą, patalpų savininkų priimtus sprendimus, kitą informaciją savo nuožiūra; [...] 14.2. namo skelbimų lentose, įrengtose bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose (I aukšto laiptinių aikštelėse, holuose), skelbia Nuostatų 14.1.2, 14.1.4.2, 14.1.4.3, 14.1.4.4 ir 14.1.4.5 papunkčiuose nurodytą informaciją; [...] 14.4. patalpų savininkams į pašto dėžutes arba jų pageidavimu paštu ar elektroniniu paštu pateikia: objektų aprašo, ilgalaikio plano, ūkinio plano, metinės veiklos ataskaitos kopijas, sąskaitas faktūras, mėnesinius mokesčių pranešimus, informaciją apie patalpų savininkų susirinkimų šaukimą, organizuojant balsavimą raštu – patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenį, patalpų savininkų priimtus sprendimus, kitą informaciją savo nuožiūra; 14.5. kitais su patalpų savininkais ar jų įgaliojais asmenimis suderintais būdais [...].“

17.2. *Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-24 įsakymu Nr. D1-612 patvirtintų 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 pavyzdinių taisyklių* (Pavyzdinės taisyklės) turinys atitinka Taisyklių turinį, pacituotą pažymos 17.6 punkte.

17.3. *Aplinkos ministro 2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“* (Reglamentas) nustatyta:

17.3.1. „105. Šio Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai turi atlikti šių konkrečių statinių (jo dalių) Naudojimo priežiūrą vietoje: 105.1. ypatingųjų statinių, kurių požymiai apibrėžti statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ [...], ir daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių aukštingumas iki 5 aukštų imtinai, – ne rečiau kaip vieną kartą per metus. [...]“;

17.3.2. „106. Reglamento 102.2 ir 102.3 papunkčiuose nurodyti Subjektai konkrečius statinio (jo dalies) Priežiūrą vietoje gali atlikti dažniau, nei nurodyta šio Reglamento 105 punkte, kai: [...] 106.3. gautas skundas, prašymas ar pranešimas dėl statinių priežiūros, kuris nagrinėjamas Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo [...] nustatyta tvarka ir terminais“;

17.3.3. „108. Priežiūros vykdytojas, tikrindamas Naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo: [...] 108.3. apžiūrėti statinį ar jo dalį vietoje; 108.4. apžiūrėjus statinį ar jo dalį, nustatyti: 108.4.1. ar statinys naudojamas pagal paskirtį [...]; 108.4.2. ar nevykdomi statinyje statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų [...], jei juos turėti privaloma. Nustačius, kad statinyje vykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, pranešti Inspekcijai; [...] 108.4.4. padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1–108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; 108.5. surašyti statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą (Reglamento 8 priedas) [...] 108.6. nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; 108.7. kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą [...]“.

17.4. *Vyriausybės 2011-10-12 nutarimu Nr. 1178 (2018-01-24 nutarimo Nr. 85 redakcija) patvirtintame Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos apraše* (toliau vadinama – Tvarkos aprašas) nustatyta:

17.4.1. „3. Gyvenamosios paskirties [...] daugiabučiame (trijų ir daugiau butų) name ar jo patalpose, [...] nepakeitus paskirties, neįrengus papildomo įėjimo, nedarant žalos bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiam turtui (jei jis yra) ir gyvenamajai aplinkai, nepažeidžiant trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų, galima ši Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriuje nurodytų rūšių veikla: 3.1. užsakomasis pardavimas paštu arba internetu [...]; 3.3. informacinių paslaugų veikla [...]; 3.5. *pagalbinė finansinių paslaugų* ir draudimo veikla [...]“;

17.4.2. „13. *Ginčus dėl gyvenamosios paskirties pastatų (jų patalpų) ir negyvenamosios paskirties pastatų (jų patalpų) naudojimo vykdančiam Tvarkos apraše nurodytų rūšių veiklą, sprendžia teismas.*“

17.5. *Vyriausybės 2007-08-22 nutarimu Nr. 875 patvirtintose Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo subjektuose taisyklėse* (Prašymų nagrinėjimo taisyklės) nustatyta: „35. Atsakymai į prašymus parengiami atsižvelgiant į jo turinį: [...] 35.3. į prašymą priimti administracinį sprendimą – atsakoma pateikiant atitinkamo priimto dokumento kopiją, išrašą ar nuorašą arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys; [...] 35.4. į kitus prašymus – atsakoma laisva forma arba nurodomos atsisakymo tai padaryti priežastys.“

17.6. *Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2019-11-15 sprendimu Nr. T-180 patvirtintose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusių su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymo, priežiūros ir kontrolės taisyklėse* (2020-04-30 sprendimo Nr. T-103 redakcija, galiojanti nuo 2020-05-08; Taisyklės) nustatyta:

17.6.1. „4. Planinio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – planinis patikrinimas) tikslas – surinkti ir įvertinti informaciją ir duomenis apie valdytojo veiklą“;

17.6.2. „5. Planinis patikrinimas atliekamas pagal Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtintą metinį planinių valdytojų veiklos patikrinimų planą (toliau – Planas). Plano projektą, nurodydamas objektyvius kriterijus ir rizikos veiksnius, pagal kuriuos buvo atrinkti valdytojai, kurių veiklą planuojama tikrinti, numatomų patikrinimų pradžios ir pabaigos terminus, parengia kontrolierius, Valdytojų, kurių veiklą planuojama tikrinti, atrankos kriterijų ir rizikos

veiksnių (pavyzdžiui, valdytojo veikla netikrinta 5 metus; praėjusiais arba einamaisiais metais valdytojo veikloje buvo nustatyta teisės aktų nuostatų pažeidimų; praėjusiais arba einamaisiais metais dėl valdytojo veiklos buvo gauti 3 ir daugiau skundų; ir pan.) sąrašą tvirtina Savivaldybės administracijos direktorius“;

17.6.3. „6. Ateinančių metų Planas turi būti patvirtintas ir paskelbtas Savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip iki einamųjų metų gruodžio 1 d.“;

17.6.4. „12. Vykdamas planinį patikrinimą, tikrinama: [...] 12.4. 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; [...] 12.6. 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; [...] 12.8. patalpų savininkų susirinkimų ir balsavimo raštu organizavimas – ar šaukiami teisės aktų nustatytais atvejais ar patalpų savininkų prašymu patalpų savininkų susirinkimai, ar organizuojamas balsavimas raštu; [...]“;

17.6.5. „13. Planinis patikrinimas užbaigiamas Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo veiklos patikrinimo akto (toliau – aktas) surašymu, kurio forma pateikta Taisyklių priede. Akte nurodomi valdytojo pateikti dokumentai, trūkumai, kuriuos valdytojas nedelsdamas pašalina, aprašoma valdytojo veikla, jos įvertinimas, rekomendacijos, informuojama apie pradėtą administracinio nusižengimo teiseną dėl patikrinimo metu nustatytą valdytojo veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimų. Aktas surašomas 2 egzemplioriais. Vienas pasirašytinai įteikiamas valdytojui, antras saugomas Savivaldybės administracijos direktoriaus teisės aktų nustatyta tvarka“;

17.6.6. „15. Neplaninio valdytojo veiklos patikrinimo (toliau – neplaninis patikrinimas) tikslas – įvertinti faktus ar aplinkybes, dėl kurių buvo inicijuotas neplaninis patikrinimas, ir užkirsti kelią naujiems teisės aktų nuostatų pažeidimams atsirasti“;

17.6.7. „16. Neplaninis patikrinimas gali būti atliekamas Savivaldybės administracijos direktoriui gavus patalpų savininko skundą ar kilus pagrįstiems įtarimams dėl valdytojo veiksmų ar neveikimo, kurie gali prieštarauti teisės aktų, reguliuojančių jo veiklą, nuostatomis, 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“;

17.6.8. „17. Savivaldybės administracijos direktorius, gavęs 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. [...]“;

17.6.9. „18. Savivaldybės administracijos direktorius, vertindamas skundą, turi teisę raštu kreiptis į valdytoją dėl informacijos ir duomenų, juos pagrindžiančių dokumentų ir paaiškinimų pateikimo. [...]“;

17.6.10. „19. Savivaldybės administracijos direktorius 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“;

17.6.11. „20. Skundas nenagrinėjamas, jeigu Savivaldybės administracijos direktorius jau yra pateikęs atsakymą arba priėmęs sprendimą tuo pačiu klausimu ir skundą pateikęs asmuo nepateikia

naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą“;

17.6.12. 24. Apie atliktą ar nutrauktą neplaninį patikrinimą Savivaldybės administracijos direktorius ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu informuoja skundą pateikusi asmenį, dėl kurio skundo buvo pradėtas neplaninis patikrinimas, nurodydama atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas ar nutraukto neplaninio patikrinimo motyvus“;

17.6.13. „25. Atlikus neplaninį patikrinimą taikomi taisyklių 13 ir 14 punktai.“

17.6.14. „30. Savivaldybės administracijos direktoriaus ar jo įgalioto asmens, taip pat kontrolieriaus veiksmai ar neveikimas gali būti skundžiami Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.“

### *Tyrimui reikšminga Lietuvos Respublikos teismų praktika*

18. *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau vadinama – LVAT) praktika:*

18.1. 2013-03-05 nutartis administracinėje byloje Nr. A556-439/2013 – „Priimant sprendimą dėl konkretaus prašymo (ar kitokio pobūdžio kreipimosi, nepriklausomai nuo tokio dokumento formos) turi būti veikiamas paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje įtvirtinto, atkartojamo ir VAĮ, principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms“;

18.2. 2014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. A261-610/2014 – „[...] viešojo administravimo subjektas, bet kokiu būdu gavęs informaciją apie galbūt padarytus pažeidimus, pagal savo kompetenciją **turi patikrinti tokią informaciją, ją įvertinti ir reaguoti į ją nuostatų bei kitų teisės aktų nustatyta būdu.** Tačiau tai nereiškia, kad VAĮ, kitų šiam ginčui aktualių teisės aktų taikymo požiūriu atsakovas privalo veikti taip, kaip to prašo besikreipiantys į juos asmenys [...]“;

18.3. 2016-02-22 nutartis 2016-02-22 administracinėje byloje Nr. A-1150-520/2016 – „[...] atsakovas savo kompetencijos ribose įvykdė pareigą ir pateikė pareiškėjui tinkamą atsakymą, o tai, kad **pareiškėjo netenkina skundžiamame atsakyme išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog pats atsakymas yra nemotyvuotas ir neteisėtas bei neatitinkantis Viešojo administravimo įstatymo nuostatų.** [...]“

19. *LAT praktika – 2017-12-28 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-482-1075/2017:*

„Dėl daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu tvarkos [...]. 27. Ginčo situacijoje butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas buvo priimamas nesusaukus susirinkimo, bet taikant kitą sprendimo priėmimo būdą – balsavimą raštu. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo tvarką nesusaukus susirinkimo, t. y. balsavimo raštu tvarką, detalizuoja Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymas Nr. D1-251 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-11-22 įsakymas Nr. D1-961 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. 28. CK 4.85 straipsnio 1–7 dalyse ir minėtuose įstatymo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatyta teisės normų visuma užtikrina butų ir kitų patalpų savininkų teises, kai yra priimami butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai pagal CK 4.85 straipsnį. **Esminiai šiose normose įtvirtinti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo reikalavimai yra susiję su sprendimų priėmimo iniciatyvos teisės, pareigos pateikti bendraturčiams atitinkamą informaciją (įskaitant informacijos apie balsavimą suteikimą, balsavimo biuletenių įteikimą, viešo protokolo paskelbimą ir kt.), kvorumo ir sprendimui priimti reikalingos daugumos reguliavimu.** Šių reikalavimų įgyvendinimas yra itin reikšminga bendraturčių teisių priimant sprendimus dėl bendrosios dalinės nuosavybės užtikrinimo garantija atsižvelgiant į tai, kad CK 4.85 straipsnis, nustatydamas paprastesnę bendraturčių sprendimų priėmimo tvarką, įtvirtina išimtį iš bendrosios CK 4.75 straipsnio 1 dalyje nustatytos bendraturčių **sprendimų priėmimo taisyklės, maksimaliai užtikrinančios įstatymo garantuotą savininko teisių apsaugą. Tik tinkamu teisės**

aktais reglamentuotos pareigos bendraturčiams suteikti reikiamą informaciją realizavimu bus užtikrintas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principų įgyvendinimas. Reikalavimas bendraturčiams suteikti visą reikiamą informaciją bendraturčių sprendimų priėmimo procese užtikrina, kad bendraturčiai, gavę visą reikiamą informaciją, galėtų ne tik priimti sprendimus turėdami visą sprendimui priimti reikšmingą informaciją, bet ir turėtų galimybę esant poreikiui tinkamai ir laiku apginti savo teises, įskaitant ir kitų bendraturčių sprendimų priėmimo inicijavimą ir pan. Todėl, teisėjų kolegijos vertinimu, šie reikalavimai yra imperatyvaus pobūdžio. 29. CK 4.85 straipsnio 9 dalis, reglamentuodama butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų apskundimą, nedetalizuoja tokių sprendimų teisinės prigimties ir jų apskundimo (pripažinimo negaliojančiais) teisinių pagrindų. Teisėjų kolegijos vertinimu, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo institutas savo prigimtimi bei sprendimų priėmimo tvarkos reguliavimu yra artimiausias juridinių asmenų organų sprendimų institutui. [...]. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija sprendžia, kad butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti pripažinti negaliojančiais remiantis *mutatis mutandis* CK 2.82 straipsnio 4 dalyje nustatytais pagrindais, t. y. šie sprendimai gali būti pripažinti negaliojančiais, jei jie prieštarauja imperatyviosioms įstatymų normoms arba protingumo ir sąžiningumo principams. 30. Teisėjų kolegijos vertinimu, vien formalūs teisės aktų, reglamentuojančių butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo tvarką, reikalavimų pažeidimai negali būti pagrindas pripažinti butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus negaliojančiais, tačiau tokie pažeidimai, kurie paneigia bendraturčio teisę gauti informaciją ir priimti sprendimą gautos informacijos pagrindu, negali būti laikomi formaliais reikalavimų pažeidimais. 31. Ieškovai, be kita ko, nurodė, kad jie nebuvo informuoti apie [...] įvykusį balsų skaičiavimą, taip pat apie balsavimą raštu, jiems nebuvo pateiktas susipažinti balsų skaičiavimo protokolas ar rengiamas kapitalinio remonto projektas. Kaip nurodyta šios nutarties 28 punkte, šie reikalavimai yra imperatyvūs, todėl teismas *ex officio* turėjo spręsti klausimą dėl bendraturčių balsavimo raštu atitikties imperatyviosioms įstatymų normoms. [...]. Šiuo atveju reikalavimas įrodyti, kad ieškovams nebuvo suteikta informacija, reikštų reikalavimą įrodyti, kad kažko nėra, t. y. įrodyti neįmanomas įrodyti aplinkybes (lot. – *probatio diabolica*) (žr. LAT 2013-05-24 nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-310/2013). Priešingai, jei atsakovai mano, kad bendraturčių pritarimas buvo gautas tinkamai suteikiant informaciją ieškovams, jie turi būti pajėgūs įrodyti tokios informacijos suteikimo ieškovams buvimą, t. y. bendraturčių informavimą apie svarstytiną klausimą ir sprendimo priėmimą laikantis teisės aktuose nustatytos tvarkos.“

### *Tyrimo išvados*

20. Apibendrinus Pareiškėjo skunde Seimo kontrolierei nurodytas aplinkybes (pažymos 2 ir 3 paragrafai) konstatuotina, kad Pareiškėjas skundžiasi tuo, jog:

20.1. [2020-11-25 Skunde SK-1 (pažymos 2 ir 3 paragrafai)] – Savivaldybės vadovai nesiima „praktiškai jokių priemonių Administratoriaus (šios įmonės steigėja ir vienintelė akcininkė yra Savivaldybė) vadovų atžvilgiu, kad priverstų juos laikytis Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nepažeidinėti administruojamų namų bendraturčių teisių“ (pagal Pareiškėjo Prašymo-4 turinį, jis prašė Savivaldybės „teisiškai įvertinti Administratoriaus vadovų veiksmus ir padarytus pažeidimus; Pareiškėjo nuomone, Administratorius informacijos į jo 2020-11-02, 2020-11-19 prašymus „iš esmės nepateikė“, nors pateikė Pareiškėjui 2020-11-11 ir 2020-11-19 atsakymus; „išaiškėjo dar vienas Administratoriaus padarytas grubus statybą reglamentuojančių teisės aktų ir Namų bendraturčių teisių pažeidimas – į Administratoriaus užsakymu parengtą Projekto dalies „Statinio architektūra“ A laidą be jokio teisinio pagrindo buvo įtraukta vieno iš bendraturčių ant Namų fasado savavališkai sumontuoti Įrenginiai“), įpareigoti Administratorių atlikti Projekto pakeitimą, kuriuo visi minėti savavališkai sumontuoti Įrenginiai būtų pašalinti iš visų Projekto dokumentų“, bei „pagaliau imtis teisėtų veiksmų minėtos savavališkos statybos padariniams pašalinti“, „imtis

priemonių, kad Administratorius griežtai laikytųsi Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nepažeidintų administruojamų namų bendraturčių teisių“;

20.2. [2020-12-21 Skunde SK-2 (pažymos 14.1 punktas)] – 2020-12-17 gautame Atsakyme-6 į Prašymą-4 „keliamus klausimus visiškai neatsakyta, apie juos net neužsimenama. Vietoj to trijuose sakiniuose kalbama apie savavališkos statybos padarinių šalinimą ir siūloma man pačiam kreiptis į Inspekciją“ (pasiūlymas „yra mažų mažiausiai nekorektiškas ir vertintinas kaip dar vienas neteisėtas Savivaldybės atsisakymas vykdyti jai įstatymais pavestas funkcijas, pažeidžiant ne tik įstatymus, bet ir viešąjį interesą“), „Savivaldybė šiuo atveju *nevykdo įstatymais jai pavestų funkcijų*, t. y. nesiima spręsti keliamų problemų, pasyviai stebi Administratoriaus padarytus ir tebedaromus pažeidimus, *tinkamai nevykdo Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės*“;

20.3. Pareiškėjas šio tyrimo metu papildomai akcentavo tai, kad:

20.3.1. Savivaldybė nevykdo / netinkamai vykdo Administratoriaus veiklos informacijos teikimo Pareiškėjui ir kitiems Namų bendraturčiams, Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo imperatyvaus pobūdžio reikalavimų vykdymo klausimais priežiūrą ir kontrolę (pvz., „Administratorius šiuo atveju veikė savavališkai, akivaizdžiai viršydamas savo įgaliojimus ir veikdamas prieš daugumos Namų bendraturčių valią, tinkamai jų neinformavęs, o rinkdamas parašus ant pritarimo Projekto pakeitimui tinkamai jų neinformavo ir netgi priešingai – sąmoningai klaidino ir šantažavo“ bei kt.; pažymos 14.3–14.5 punktai);

20.3.2. Savivaldybė netinkamai vykdo Patalpų naudojimo pagal paskirtį priežiūrą;

20.3.3. netinkamai nagrinėja jo prašymus (tarp jų, ir dėl Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės), atsako ne visus jo klausimus (jo netenkina šio tyrimo metu Savivaldybės pateiktas Atsakymas-8 (į Prašymą-7; „keliami klausimai iš esmės nebuvo išnagrinėti ir į juos neatsakyta. Nepanašu, kad iškeltos problemos būtų buvusios apsvarstytos ir Savivaldybės tarybos komitetuose ar pačioje taryboje“, Savivaldybė, „kaip vienintelė Administratoriaus akcininkė, turi visus svertus kontroliuoti šią įmonę, gauti iš jos bet kokią jos turimą informaciją ir priversti laikytis įstatymų. Savivaldybė atsakinga už Savivaldybės kontroliuojamos įmonės valdyseną“, „Nuo 2018 m. pabaigos merui ir Administracijos direktoriui šiuo klausimu nusiunčiau apie 20 el. laiškų, o 2018-12-27 asmeniškai buvau susitikęs su Administracijos direktoriumi. Per daugiau nei pusantrų metų vieninteliai Savivaldybės veiksmai buvo du ar trys Administratoriui adresuoti raštai, kuriais jo buvo prašoma pateikti man prašomą informaciją. Administratorius papildomus susitarimus pateikė (labai nenoriai) tik praėjus beveik dvejiesiems metams nuo jų pasirašymo, krūvos el. laiškų ir tik man fiziškai nuvykus“; pažymos 14.6 punktas).

21. Apibendrinus pažymos 16–18 paragrafuose nurodytą teisinį reglamentavimą ir teismų praktiką, konstatuotina, kad vadovaujantis / remiantis / atsižvelgus į:

21.1. Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 16.1 punktas), VAĮ (pažymos 16.5 punktas), Prašymų nagrinėjimo taisyklėmis (pažymos 17.5 punktas) ir teismų praktika (pažymos 18.1–18.3 punktai):

21.1.1. Savivaldybė privalo savo veikloje laikytis įstatymo viršenybės principo reikalavimų, ji turi tik tokius įgalinimus, kurie Savivaldybei yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, administraciniais sprendimais, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais.

Savivaldybė privalo vykdyti Vietos savivaldos įstatymu jai priskirtas funkcijas, šiuo atveju – Administratoriaus veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jam priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas Pavyzdines taisykles (Taisykles), statinių naudojimo priežiūros funkciją Reglamente ir Tvarkos apraše nustatyta tvarka. 2

Savivaldybės uždaryjū akcinių bendrovių veiklos priežiūra (šiuo atveju – Administratoriaus) yra Savivaldybės tarybos išimtinė kompetencija;



21.1.2. Savivaldybė, vykdydama jai priskirtas funkcijas, taip pat turi lakytis išsamumo, skaidrumo, priimamų sprendimų teisėtumo ir kitų VAĮ bei Vietos savivaldos įstatymo principų reikalavimų, t. y., į Pareiškėjo prašymus turėjo atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydama visas prašymų nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindama prašymų turinį), jos veikla turi būti aiški ir suprantama Pareiškėjui, jam turi būti sudaromos sąlygos gauti paaiškinimus, kas ir kodėl daroma;

21.1.3. Savivaldybė turėjo teisę nenagrinėti Pareiškėjo prašymų (jų dalies), jeigu būtų paaiškėję, kad dėl to paties klausimo atsakymą yra pateikęs arba sprendimą yra priėmęs viešojo administravimo subjektas, į kurį kreiptasi, arba kitas kompetentingas viešojo administravimo subjektas ir asmuo nepateikė naujų duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą; paaiškėję, kad skundą dėl to paties klausimo pradėjo nagrinėti išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institucija ar teismas; prašymas ar skundas viešojo administravimo subjektui pateiktas ne pagal kompetenciją;

21.1.4. jeigu Savivaldybė pagal kompetenciją negali spręsti prašymuose (jų dalyje) išdėstyto klausimų, ji jų nenagrinėja ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymų gavimo dienos persiunčia kompetentingam viešojo administravimo subjektui ir apie tai praneša asmeniui;

**21.1.5. Savivaldybei priimant sprendimą (-us) dėl konkrečių Pareiškėjo prašymų turėjo būti veikama paisant pagrindiniame šalies įstatyme – Konstitucijoje – įtvirtinto principo, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms.**

Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo prašymus dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos, turėjo patikrinti visas prašymuose nurodytas aplinkybes, informaciją, ją įvertinti ir reaguoti teisės aktuose nustatytu būdu (pastebėtina, kad Prašymų nagrinėjimo taisyklėse nėra nustatyta, kad, teikiant prašymą viešojo administravimo institucijai, turi būti nurodyti konkretūs teisės aktai, kurie pagrindžia asmens prašyme nurodytas aplinkybes).

Savivaldybei savo kompetencijos ribose išnagrinėjus Pareiškėjo prašymus ir pateiktus tinkamą Savivaldybės atsakymą, tai, kad Pareiškėjo netenkina Savivaldybės atsakymuose išdėstytos faktinės aplinkybės ir argumentai, nėra pagrindas pripažinti, jog patys Savivaldybės atsakymai yra nemotyvuoti, neteisėti bei neatitinkantis VAĮ nuostatų;

21.2. Vietos savivaldos įstatymu (pažymos 16.1 punktas), Statybos įstatymu (pažymos 16.3 punktas), SVPI (pažymos 16.4 punktas), SKI (pažymos 16.6 punktas), Pavyzdinėmis taisyklėmis (pažymos 17.2 punktas), Taisyklėmis (pažymos 17.6 punktas), Tvarkos aprašu (pažymos 17.4 punktas), Reglamentu (pažymos 17.3 punktas), kompetentingos institucijos (AM) motyvuota nuomone (pažymos 11 paragrafas):

21.2.1. Savivaldybė, vykdydama Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės funkciją, teisės aktais yra įgaliota tikrinti (tiek planine tvarka, tiek neplanine tvarka – gavus Pareiškėjo prašymus) ne mažiau kaip dvejų metų Administratoriaus veiklą Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo klausimais (t. y., susirinkimai šaukiami bei balsavimai raštu organizuojami teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka), informacijos teikimo Pareiškėjui ir Namų bendraturčiams teisės aktuose nustatyta tvarka, Administratoriaus veiklos atitikimo Namų bendraturčių interesams ir kt. klausimais:

1) esminių CK normose įtvirtintų, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo imperatyvaus pobūdžio reikalavimų, susijusių su sprendimų priėmimo iniciatyvos teisės, pareigos pateikti bendraturčiams atitinkamą informaciją (įskaitant informacijos apie balsavimą suteikimą, balsavimo biuletenių įteikimą, viešo protokolo paskelbimą ir kt.), kvorumo ir sprendimui priimti reikalingos daugumos reguliavimu, įgyvendinimas yra itin reikšminga bendraturčių teisių priimant sprendimus dėl bendrosios dalinės nuosavybės užtikrinimo garantija. Tik tinkamu teisės aktais reglamentuotos pareigos bendraturčiams suteikti reikiamą informaciją realizavimu bus užtikrintas bendraturčių lygiateisiškumo ir solidarumo bei demokratijos principų įgyvendinimas. **Reikalavimas bendraturčiams suteikti visą reikiamą informaciją bendraturčių sprendimų priėmimo procese užtikrina, kad bendraturčiai, gavę visą reikiamą informaciją, galėtų ne tik priimti sprendimus**

*turėdami visą sprendimui priimti reikšmingą informaciją, bet ir turėtų galimybę esant poreikiui tinkamai ir laiku apginti savo teises, įskaitant ir kitų bendraturčių sprendimų priėmimo inicijavimą ir pan.;*

2) Savivaldybė, gavusi Pareiškėjo prašymus dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos, turėjo įvertinti kiekvieną Pareiškėjo prašymą ir priimti sprendimą (-us) pradėti neplaninį (-ius) Administratoriaus veiklos patikrinimą (-us) pagal prašymo (-ų) turinį (ištirti prašymuose nurodytas aplinkybes teisės aktuose nustatytu būdu) arba priimti sprendimą (-us) nepradėti neplaninio patikrinimo (-ų) tik konkrečiais Taisyklių 19 punkte nurodytais teisiniais pagrindais (pvz., jeigu žinant prašymuose nurodytas aplinkybes, turimą informaciją ir duomenis yra aišku, kad galimas teisės aktų reikalavimų nesilaikymas ir (arba) netinkamas pareigų vykdymas yra mažareikšmis, jeigu prašymuose nurodytos aplinkybės nėra susijusios su Administratoriaus veiklos priežiūra ir kontrole, jeigu Savivaldybės administracijos direktorius jau yra pateikęs atsakymą arba priėmęs sprendimą tuo pačiu klausimu ir Pareiškėjas nepateikė naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti Savivaldybės priimtą sprendimą). ***Pareiškėjui teikiant atsakymus į jo prašymus patikrinti Administratoriaus veiklą turėjo būti pateikta Savivaldybės priimto sprendimo pradėti Administratoriaus veiklos patikrinimą kopija arba motyvuotai paaiškintos Savivaldybės sprendimo nepradėti neplaninio patikrinimo priežastys;***

3) patikrinus pirmiau nurodytą Administratoriaus veiklą turi būti surašytas Administratoriaus veiklos patikrinimo aktas, kuriame aprašoma Administratoriaus veikla, užfiksuojami nustatyti šios veiklos trūkumai, įvertinama Administratoriaus veikla ir pateikiamos jam rekomendacijos. Apie atliktą neplaninį patikrinimą Administracijos direktorius ne vėliau kaip per 3 darbo dienas raštu turi informuoti prašymą pateikusį asmenį, nurodydamas atlikto patikrinimo rezultatus ir išvadas;

21.2.2. Savivaldybė, vykdydama statinių naudojimo priežiūros funkciją pagal Pareiškėjo prašymus, turėjo atsižvelgti į Vietos savivaldos, Statybos, Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymų reikalavimus, veikti Reglamente ir Tvarkos apraše nustatytais būdais.

Savivaldybei įstatymais nepriskirta savavališkos statybos nustatymo, jos padarinių šalinimo funkcija, tai įgaliota atlikti Inspekcija, tačiau Savivaldybė, tikrindama Namo techninės priežiūros vykdymą, turi tikrinti, ar Namas (jo dalis) naudojama pagal paskirtį, ar nevykdomi statybos darbai be statybą leidžiančių dokumentų, kai juos turėti privaloma (Savivaldybei nustačius, kad Namas vykdomi darbai be statybą leidžiančių dokumentų, Savivaldybė apie tai turi informuoti Inspekciją). Ginčus dėl gyvenamojo namo patalpų naudojimo ne pagal paskirtį, vykdamas Tvarkos apraše nurodytą rūšių veiklą, sprendžia teismas;

### 21.3. SKĮ (pažymos 16.6 punktas):

21.3.1. Seimo kontrolieriai turi pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje, tačiau netiria teismų teisėjų veiklos, netikrina teismų priimtų sprendimų, pagrįstumo ir teisėtumo, taip pat netikrina savivaldybių tarybų (kaip kolegialių institucijų) veiklos;

21.3.2. skundai, paduoti Seimo kontrolieriui praėjus vienerių metų terminui nuo skundžiamų veiksmų padarymo, paprastai netiriami, taip pat Seimo kontrolierius priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą, apie tai informuodamas pareiškėją, jeigu skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai ir kt. Jeigu skundo tyrimo metu paaiškėja pirmiau nurodytos aplinkybės, skundo tyrimas nutraukiamas.

### 22. Nagrinėjamu atveju Savivaldybės pareigūnai:

22.1. tinkamai aiškino Pareiškėjui Savivaldybės kompetenciją savavališkos statybos fakto nustatymo klausimais, t. y., ne Savivaldybei pagal kompetenciją priskirta nustatyti, ar statyba yra savavališka ar ne, teikti įpareigojimus Patalpų savininkui dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo ir kt. Tai Statybos įstatyme bei SVPI nustatyta tvarka atlieka Inspekcija. Pažymėtina, kad

Šio tyrimo metu nebuvo gauta duomenų apie tai, kad Inspekcija arba teismas būtų nustatę, kad Įrenginių įrengimas Name yra savavališka statyba (Inspekcijos nuomone, „Statyba be bendrasavininkų sutikimo nėra laikoma savavališka statyba“; pažymos 5.5, 7.16, 7.20 punktai ir 9 paragrafas).

Pastebėtina, kad Teismo sprendime-2 konstatuota, jog „pripažintina, kad pirmosios instancijos teismas, nors ir netinkamai nustatė faktines aplinkybes, nepagrįstai sprendė, jog ieškovų kaip bendraturčių sutikimas paprastojo remonto darbams buvo nereikalingas, tačiau iš esmės priėmė teisėtą sprendimą negatorinio ieškinio netenkinti, kurio naikinti apeliaciniame skunde nurodytais motyvais nėra pagrindo“; „Vien tai, kad padarytas statybos teisės aktų pažeidimas, savaime nereiškia, kad faktiškai atlikti veiksmai pažeidžia savininko teises“; „Statinio neatitiktis projektinei dokumentacijai gali būti kvalifikuojama kaip statybos teisinių aktų pažeidimas ir gali būti pašalinamas reiškiant reikalavimą dėl neteisėtos statybos padarinių pašalinimo“; „Įpareigojimas išmontuoti Įrenginius nagrinėjamu atveju būtų neproporcinga priemonė, dėl to trečiasis asmuo negalėtų vykdyti veiklos“; pažymos 5.5 punktas). Pažymėtina, kad Seimo kontrolieriai netikrina teismų priimtų sprendimų, nuosprendžių ir nutarčių pagrįstumo ir teisėtumo.

Taigi, Savivaldybės nuomone, kad ji neturi teisinio pagrindo iš naujo nagrinėti klausimų, susijusių su Įrenginių įrengimu ir įpareigojimu juos pašalinti, nes jie išnagrinėti teisme (pvz., pažymos 5.4.2.1 papunktis), yra pagrįsta. Be to, pastebėtina, kad šio tyrimo metu gauta informacija, kad „vyksta teisminis procesas su Inspekcija dėl nepripažintos „savavališkos statybos“ (pažymos 14.3.2 papunktis), taip pat galimai tęsiasi bylos pagal Administratoriaus ieškinį dėl neatsiskaitymo už Namų renovacijos papildomus darbus nagrinėjimo procesas (pažymos 5.4.2.4 papunktis, 7.12 punktas).

Kadangi Savivaldybė, atlikdama Namų techninę priežiūrą 2017 metais, pažeidimų nenustatė, ji neturėjo pareigos kreiptis į Inspekciją, tuo laikotarpiu gyventojų skundų (įskaitant Pareiškėją) dėl galimos neteisėtos statybos Savivaldybė negavo (pažymos 7.6 punktas; atsižvelgiant į tai, kad Seimo kontrolierius paprastai nenagrinėja skundų dėl institucijų veiksmų (neveikimo), praėjus vienerių metų terminui nuo skundžiamų veiksmų padarymo, Savivaldybės veikla Namų techninės priežiūros kontrolės klausimais Įrenginių įrengimo metu – 2002–2013 metais – šio tyrimo metu nevertintina. Pastebėtina, kad Teismas-1, priimdamas Teismo sprendimą-1, taikė ieškinio senatį 2002–2013 metais įrengtų Įrenginių klausimais; pažymos 7.20 punktas). Be to, Savivaldybė 2020-09-28 atliko Namų techninės priežiūros patikrinimą (statinio (-ių) techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. R9-13; pažymos 7.8 punktas);

22.2. neatliko Administratoriaus, kaip Savivaldybės įsteigtos uždarnosios akcinės bendrovės, veiklos priežiūros, nes ši funkcija priskirta išimtinai Savivaldybės tarybos kompetencijai. Šiuo atveju Pareiškėjas pats kreipėsi į Savivaldybės tarybos narius (pažymos 7.18 punktas, 14.3.2 papunktis).

Pažymėtina, kad, atsižvelgus į tai, jog Seimo kontrolieriai netiria Savivaldybės tarybos (kaip kolegialios institucijos) veiklos, Pareiškėjo papildomi nusiskundimai, kad jo prašymai, skundai galimai nebuvo nagrinėti Savivaldybės taryboje, vadovaujantis SKĮ 12 straipsnio 2 dalimi, 17 straipsnio 1 dalies 3 punktu ir 4 dalimi, šio tyrimo metu nenagrinėjami.

Be to, pastebėtina, kad Savivaldybės pareigūnai 2020 m. liepos mėn. perdavė Pareiškėjo nusiskundimus (dėl Administratoriaus veiklos, vadovų kompetencijos ir tinkamumo eiti pareigas) nagrinėti Savivaldybės tarybos sudarytam Komitetui pagal kompetenciją ir apie tai Atsakymu-1, Atsakymu-2 informavo Pareiškėją bei įsipareigojo papildomai informuoti apie Komiteto priimtus sprendimus (pažymos 5.4.1 papunktis, 7.3 punktas). Be to, Savivaldybės pareigūnai Atsakymu-4 ir Atsakymu-8 informavo Pareiškėją apie Komiteto veiklą (pažymos 5.4.2.3 papunktis), kad „aiškaus įvertinimo iš Komiteto dėl Administratoriaus vadovų veiklos Savivaldybė negavo, tačiau Komitetas pritarė Programos administravimui ir vykdymui papildomai skirti 33 tūkst. Eur“ (pažymos 14.3.6 papunktis), šio tyrimo metu papildomai paaiškino: „Kadangi dėl „papildomų darbų“ vyksta teisminiai procesai, Komitetas atskirai jų sudarymo teisėtumo nevertino“ (pažymos 7.12 punktas);

22.3. gavę Pareiškėjo prašymus (Pašymą-1–Prašymą-7 ir kt. prašymus; pažymos 5.1–5.3, 7.20, 14.2–14.5 punktai, 2 paragrafas), susijusius su galimai netinkama Administratoriaus veikla, juos nagrinėjo, teikė Pareiškėjui atsakymus į jo klausimus (Atsakymas-1, Atsakymas-2–Atsakymas-8; pažymos 5.4, 7.3, 7.16–7.18, 7.20, 14.1 ir 14.2 punktai),

#### 22.4. *tačiau:*

22.4.1. *nesilaikydami savivaldybės veiklos skaidrumo, priimamų sprendimų teisėtumo principų reikalavimų*, teikė Pareiškėjui skirtingas nuomones dėl galimo Patalpų naudojimo ne pagal paskirtį, t. y., 1) 2020-08-17 Atsakyme-3, adresuotame Pareiškėjui (pažymos 7.15.1 papunktis), be kita ko, pažymėta, kad Patalpose, kurias valdo AB „Swedbank“ nuomos sutarties pagrindu, vykdoma pagalbinė finansinė veikla (teikiama dalis banko teikiamų pagalbinių finansinių paslaugų), todėl Patalpose „nepakeitus jų paskirties yra galima vykdyti pagalbinę finansinių paslaugų veiklą ir toks Patalpų naudojimas atitinka nustatytus teisės aktų reikalavimus“; 2) po mėnesio, 2020-09-28, statinio (-ių) techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. R9-13 pažymėta, kad Patalpų paskirtis – prekybos, Patalpų paskirtis nepakeista, nors Patalpose vykdoma AB „Swedbank“ veikla, o Tvarkos apraše numatytų veiklos rūšių, kuriomis galima užsiimti nepakeitus patalpos paskirties, sąraše banko veikla nenumatyta. Savivaldybė įpareigojo Administratorių informuoti Patalpų savininką dėl Patalpų paskirties keitimo (pažymos 7.8 punktas). Ta pati informacija pateikta Pareiškėjui 2020-10-15 Atsakyme-5 (pažymos 7.15 punktas).

Pažymėtina, jog Savivaldybė šio tyrimo metu informavo Seimo kontrolierių, kad „šiuo metu Patalpose banko veikla nebevykdoma“ (pažymos 7.8 punktas), Atsakyme-9 pažymėjo, kad „bankas iš Patalpų išsikėlė, šiuo metu Patalpas nuomojasi kredito unija, o pagal ekonominės veiklos klasifikatorių nepakeitus patalpų paskirties galima vykdyti finansinių paslaugų veiklą“ (pažymos 14.3.4 papunktis), nors nenurodė, kad yra surašytas naujas Namo techninės priežiūros patikrinimo aktas arba kitas dokumentas, patvirtinantis šias Savivaldybės nurodytas aplinkybes, ir jo nepateikė Seimo kontrolieriui (šiuo klausimu Savivaldybei teiktina rekomendacija).

Atsižvelgus į pirmiau nurodytas aplinkybes, manytina, kad Pareiškėjui pagrįstai galėjo kilti abejonų dėl Savivaldybės 2020–2021 metais vykdytos Patalpų naudojimo ne pagal paskirtį kontrolės pagrįstumo, taigi, Savivaldybės veikla nebuvo aiški, neatitiko Savivaldybės veiklos skaidrumo principo reikalavimų.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, prirėkus, ginčas dėl Patalpų ne pagal paskirtį naudojimo vykdamas Tvarkos apraše nurodytų rūšių veiklą spręstinas teisme;

#### 22.4.2. *Savivaldybės Pareiškėjui pateikti atsakymai neatitinka VAI išsamumo, Vietos savivaldos įstatymo veiklos skaidrumo principų reikalavimų:*

1) Pareiškėjo prašymuose nurodytos aplinkybės dėl Administratoriaus galimai netinkamos veiklos nebuvo patikrintos teisės aktuose nustatyto būdu, t. y., Taisyklėse nustatyta tvarka, pradėjus neplaninius patikrinimus pagal jų turinį, surašius Administratoriaus veiklos patikrinimo aktus, šiuose aktuose pateikus Administratoriaus veiklos įvertinimą ir rekomendacijas Administratoriui, nustatyta tvarka informavus Pareiškėją apie tokio patikrinimo rezultatus ir išvadas [Savivaldybės atsakymuose Pareiškėjui taip pat nebuvo nurodytos motyvuotos priežastys (faktinės aplinkybės ir konkrečios teisės aktų nuostatos), dėl kurių galimai buvo priimti sprendimai nepradėti neplaninių Administratoriaus veiklos patikrinimų pagal Pareiškėjo prašymų turinį];

2) Savivaldybės nuomonė (pvz., Atsakymas-4; pažymos 5.4.2 papunktis), kad ji neturi teisinio pagrindo „iš naujo nagrinėti klausimų dėl įrenginių įrengimo teisėtumo ir įpareigojimo juos pašalinti“, nes šie klausimai išnagrinėti teisme, nepagrįstai nebuvo motyvuota konkrečiais VAI nurodytais prašymų nenagrinėjimo teisiniais pagrindais (pvz., VAI 11 str. 3 d. 4 punktu: prašymas gali būti nenagrinėjamas, kai paaiškėja, kad skundą dėl to paties klausimo pradėjo nagrinėti teismas);

3) Savivaldybės pareigūnai 2020-12-17 Atsakyme-6 nepagrįstai, nemotyvuotai pasiūlė pačiam Pareiškėjui kreiptis į Inspekciją (pažymos 14.2 ir 17.17 punktai), nors Pareiškėjo prašymų

nepersiuntimo nagrinėti pagal kompetenciją Inspekcijai VAĮ nustatyta tvarka priežastis nurodė tik 2021-01-08 Atsakyme-8 ir 2021-01-31 Atsakyme-9 (pažymos 7.18 ir 14.3 punktai);

4) nepagrįstai, nemotyvuodami VAĮ ir / arba kitų teisės aktų reikalavimais, iš Pareiškėjo, jam pateikiant Prašymus Savivaldybei, Atsakyme-1 reikalavo nurodyti konkrečius teisės aktus, kuriuos galimai pažeidė Administratorius (pažymos 7.3 punktas), nes Administratoriaus (jo vadovo) veiklos teisinis įvertinimas priklauso Savivaldybės, kuri privalo pagal kompetenciją patikrinti Pareiškėjo prašymuose nurodytas aplinkybes dėl galimų Namų patalpų savininkų teisių pažeidimo Administratoriaus veiksmais (neveikimu), kompetencijai, nes Prašymų nagrinėjimo taisyklėse tokie reikalavimai asmens prašymui nekeliami;

22.4.3. nagrinėdami Pareiškėjo prašymus, *nevykdė Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės Taisyklėse nustatyta tvarka:*

1) 2017–2020 metais neatliko jokių Administratoriaus veiklos patikrinimų (tiek planinių, tiek neplaninių) ir nenurodė šio neveikimo priežasčių, šio tyrimo metu nepateikė duomenų apie tai, kad Administratoriaus veiklos planinį patikrinimą ketintų atlikti 2021 metais (pažymos 7.7 punktas);

2) nors, gavę Pareiškėjo prašymus dėl galimai netinkamos Administratoriaus veiklos kontrolės turėjo pradėti neplaninius Administratoriaus veiklos patikrinimus pagal jų turinį (pvz., dėl ne mažiau kaip dvejų metų Administratoriaus veiklos Namų butų ir kitų patalpų savininkų sprendimų priėmimo organizavimo, informacijos teikimo Pareiškėjui ir Namų bendraturčiams teisės aktuose nustatyta tvarka ir terminais, Administratorius veiklos atitikimo Namų bendraturčių interesams ir kt. klausimais) arba priimti motyvuotus sprendimus tokių tyrimų nepradėti tik esant konkrečioms Taisyklių 19 punkte nustatytiems pagrindams, tačiau informacijos apie tokių sprendimų priėmimą nepateikė ne tik atsakymuose Pareiškėjui, bet ir Seimo kontrolierei šio tyrimo metu.

Savivaldybė atsakymuose Pareiškėjui informavo apie Administratoriaus veiklos aplinkybes, teikė savo nuomonę dėl Administratoriaus veiksmų, tačiau neteikė Administratoriaus veiksmų (neveikimo) įvertinimo pagal teisės aktų reikalavimus, pvz., nurodė galimas faktines Administratoriaus veiklos aplinkybes ir Atsakyme-4 pažymėdama, kad „Savivaldybės žiniomis visi Pareiškėjo prašyti dokumentai šiai dienai yra pateikti“ (pažymos 5.4.2.2 papunktis), Atsakyme-7 nurodydama, kad „Administratorius, įvertino situaciją dėl paskelbto karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje, pasirinko kitą papildomą gyventojų informavimo būdą – asmeniškai pateikti informaciją apie Projekto pakeitimus“ (pažymos 7.17 punktas), tačiau nepagrįstai nustatyta tvarka valdytojo veiklos patikrinimo akte neįvertino tokio Administratoriaus pasirinkto informacijos pateikimo Namų patalpų savininkams būdo atitikimo Administravimo nuostatų ir kitų teisės aktų reikalavimams (pvz., ar toks informacijos pateikimo būdas buvo suderintas su patalpų savininkais ar jų įgaliotais asmenimis, ar tiesiogiai Administratoriaus atstovams bendraujant su Namų patalpų savininkais karantino laikotarpiu nebuvo pažeisti nustatyti bendravimo apribojimai), taip pat neįvertino, ar Administratorius pateikė Pareiškėjui jo prašomus dokumentus per Administravimo nuostatuose nustatytą terminą.

Savivaldybė, šio tyrimo metu gautais duomenimis, Taisyklėse nustatyta tvarka (vykdydama neplaninį Administratoriaus veiklos patikrinimą) nepatikrino Pareiškėjo nurodytų aplinkybių dėl galimai Administratoriaus organizuotos apklausos, ar tai buvo teisės aktuose nustatyta tvarka organizuotas balsavimas raštu, ar teisės aktuose nenustatyto pobūdžio veikimas („šį ryt savo pašto dėžutėje radau tokį lapą [...]. Atrodo, Administratorius organizuoja kažkokią apklausą. Apklausos lapą Administratorius prašo pristatyti iki vakar, gruodžio 9 d.“; „Administratorius šiuo atveju veikė savavališkai, akivaizdžiai viršydamas savo įgaliojimus ir veikdamas prieš daugumos Namų bendraturčių valią, tinkamai jų neinformavęs, o rinkdamas parašus ant pritarimo Projekto pakeitimui tinkamai jų neinformavo ir netgi priešingai – sąmoningai klaidino ir šantažavo“), ar Administratoriaus atstovams teikiant informaciją Namų patalpų savininkams asmeniškai kartu nebuvo renkami patalpų savininkų parašai dėl pritarimo Projekto pakeitimui („2020-12-08 informavo apie tai, kad Administratoriaus atstovai pradėjo individualiai lankytis pas Namų gyventojus, versdami pasirašyti ant kažkokio dokumento, susijusio su Namų renovacijos darbais“;

Administratorius „neteisėtu būdu išgavo kai kurių bendraturėjų parašus dėl pritarimo Projekto A laidai“, „2020-12-14 šio rašto originalas (kartu su dviejų bendraturėjų pareiškimais dėl Administratoriaus neteisėtai gautų parašų atšaukimo) registruotu paštu buvo išsiųstas Administratoriui“), ar tokie Administratoriaus veiksmai atitiko teisės aktuose nustatytą Namų patalpų savininkų sprendimų priėmimo, balsavimo raštu organizavimo tvarką (pažymos 14.1, 14.3, 7.17 ir 7.18 punktai);

Taigi, *Savivaldybė, šiuo atveju, kartu nesilaikė ir konstitucinio valdžios įstaigų tarnavimo žmonėms principo reikalavimų*, neatsižvelgė į išsamios informacijos Namų bendraturėjų sprendimų priėmimo procese (užtikrinančios, kad bendraturėjai, gavę visą reikiamą informaciją, galėtų ne tik priimti sprendimus turėdami visą sprendimui priimti reikšmingą informaciją, bet ir turėtų galimybę esant poreikiui tinkamai ir laiku apginti savo teises) suteikimo svarbą, Administratoriaus veiklos priežiūros atliekant neplaninius patikrinimus, pvz., kai galimai nesutinkama su jo informacijos pateikimo, sprendimų priėmimo organizavimo būdais ir kt., aktualumą Namų bendraturėjų (pažymos 14.1 punktas);

**22.5. nepagrįstai neatsižvelgė ir į Seimo kontrolierės tarpininkavimą (SK Rašte pateiktą Rekomendaciją bei šio tyrimo metu pateiktą siūlymą; pažymos 4 paragrafas ir 6.1 punktas) atlikti Administratoriaus veiklos kontrolę** (pažymos 4 paragrafas; kurios atlikimo, Administratoriaus veiklos vertinimo, rekomendacijų Administratoriui teikimo tvarka valdytojo veiklos patikrinimo akte yra nustatyta Pavyzdinėse taisyklėse ir Taisyklėse).

23. Apibendrinus pažymos 21–22 paragrafuose pateiktas išvadas, konstatuotina, kad Savivaldybės pareigūnai, nagrinėdami Pareiškėjo prašymus dėl Administratoriaus galimai netinkamos veiklos, nevykdė konstitucinio valdžios įstaigų tarnavimo žmonėms principo, VAI ir Vietos savivaldos įstatymų bei Taisyklių reikalavimų, todėl šis Pareiškėjo *skundas pripažintinas pagrįstu pagal pažymos 22.4 punkto išvadą*.

24. Be to, *Seimo kontrolierė papildomai atkreipia Pareiškėjo dėmesį:*

24.1. kad, šio tyrimo metu gautais duomenimis (kompetentingų institucijų Seimo kontrolierei pateiktais paaiškinimais; pažymos 9, 10 ir 12 paragrafai), Inspekcija, BETA, KPD pagal kompetenciją ėmėsi veiksmų dėl Projekto vykdymo teisės aktuose nustatyta tvarka (BETA nustatė trūkumus, KPD pritarė Projektui), Namų renovacijos užbaigimo procedūros (Inspekcija);

24.2. Savivaldybės Kontrolės ir audito tarnyba nuo 2020-12-10 pradėjo Zarasų rajono savivaldybės finansuojamos priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų energizacija“ įgyvendinimas“ veiklos auditą (pažymos 8 paragrafas);

24.3. į LAT praktiką, t. y., 2017-12-28 nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-482-1075/2017 (pažymos 19 paragrafas), į tai, kad, vadovaujantis CK 4.85 straipsnio 9 dalimi (pažymos 16.2.4 papunktis), buto ar kitos patalpos savininko teisei apskusti priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas (kreipimasis į Seimo kontrolierių nepratėsia, nesustabdo kreipimosi į teismą (ieškinio senaties) terminų);

24.4. kad, vadovaujantis CK 4.84 straipsnio 4 dalimi, visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuejus penkerių metų terminui (pažymos 16.2.3 papunktis).

## SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

25. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia *skundą dėl Zarasų rajono savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįstu*.

## SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

26. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 1, 14 ir 17 punktais Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja:

### 26.1. *Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriui:*

26.1.1. atsižvelgus į šios pažymos 22.4.3 papunkčio išvadas, Taisyklėse nustatyta tvarka (valdytojo veiklos patikrinimo akte aprašant Administratoriaus veiklą, ją įvertinant, teikiant rekomendacijas Administratoriui ir kt.) atlikti neplaninį valdytojo veiklos patikrinimą pagal Pareiškėjo prašymuose nurodytas aplinkybes bei planinį Administratoriaus 2020–2021 metų veiklos patikrinimą 2022 metais ir apie tai nustatyta tvarka informuoti Pareiškėją (valdytojo veiklos patikrinimo akto kopijas pateikti Seimo kontrolierei);

26.1.2. pateikti Seimo kontrolierei Savivaldybės sudarytą dokumentą, patvirtinantį Savivaldybės šio tyrimo metu nurodytas aplinkybes dėl Patalpų naudojimo pagal paskirtį (pažymos 7.8 punktas), bei informuoti, kokių priemonių imtasi, kad ateityje gyvenamųjų namų patalpų naudojimo pagal paskirtį priežiūra būtų vykdoma tinkamai įgyvendinant vietos savivaldos veiklos skaidrumo, priimamų sprendimų teisėtumo principų reikalavimus;

26.1.3. informuoti, kokių priemonių imtasi, kad ateityje Savivaldybės atsakymai į asmenų prašymus dėl galimai netinkamos valdytojų veiklos būtų nagrinėjami laikantis išsamumo, veiklos skaidrumo principų reikalavimų (patikrinamos visos prašymuose nurodytos aplinkybės teisės aktuose nustatytu būdu, prašymo dalies nenagrinėjimo atveju toks sprendimas būtų motyvuojamas atitinkamomis VAĮ nuostatomis, prireikus pateikiami Savivaldybės pasiūlymai, priekaištai asmeniui būtų pagrįsti teisės aktu reikalavimais);

26.2. *Zarasų rajono savivaldybės Kontrolės ir audito tarnybai* – informuoti Seimo kontroliere apie 2020-12-10 pradėto Zarasų rajono savivaldybės finansuojamos priemonės „Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija ir programos „Zarasų energizacija“ įgyvendinimas“ veiklos audito rezultatus bei pateikti dokumento, kuriuo pateikta informacija Pareiškėjui „apie audito metu nustatytus dalykus, susijusius su jo raštuose iškeltais klausimais“, kopiją;

26.3. *Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai* – informuoti Seimo kontroliere apie statybos (Namų renovacijos) užbaigimo procedūros eigą ir rezultatus (jeigu ši procedūra neužbaigta – nurodyti priežastis).

*Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus prašytume pranešti Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, t. y. ne vėliau kaip per 30 dienų nuo rekomendacijos gavimo dienos.*

Seimo kontroliere



Milda Vainiutė