

Lietuvos Respublikos Generaliniam prokurorui Evaldui Pašiliui
Siunčiama el. p. generaline.prokuratūra@prokuratūros.lt

**Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai
prie Aplinkos ministerijos**
Siunčiama el. p. info@vtpsi.lt

Informacija apie pareiškėjus:

**Lietuvos Respublikos Seimo narys
Vytautas Kernagis**
El. p. vytautas.kernagis@lrs.lt
Tel. 865628992

VšĮ „Perkūnkiemio bendruomenė“
Kodas: 302759725
El. p. perkunkiemio.bendruom@gmail.com
Tel. +37067673923

Lietuvos Respublikos Seimo narys Vytautas Kernagis ir VšĮ „Perkūnkiemio bendruomenė“, įvertinę situaciją dėl automobilių statymo vietų trūkumo Perkūnkiemio mikrorajone Vilniaus mieste, sprendžia, kad vykdant toliau šiame rašte nurodytus nekilnojamojo turto projektus – daugiabučių namų statybą – grubiai nesilaikyta statybų ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, o tai lėmė mikrorajone gyvenančių asmenų teisėtų lūkesčių į išvystytą infrastruktūrą pažeidimą. Atsižvelgiant į tai, teikiame šį skundą ir prašome imtis neatidėliotinių veiksmų skunde nurodytų aplinkybių ištyrimui bei pažeisto viešojo intereso efektyviam gynimui.

SKUNDAS

Dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo pagal priimtus įsipareigojimus
2020-09-01
Vilnius

1. Nekilnojamojo turto vystymo bendrovė UAB „HC ir R IV projektai“, j. k. 300106355, vykdant Vilniuje „Perkūnkiemio“ kvartale statybas neįrengė 824 vnt. automobilių stovėjimo vietų, nors privalėjo tą padaryti pagal techninių projektų sprendinius, kuriems yra gauti statybą leidžiantys dokumentai. Su šiuo skundu pateikiame ištrauką iš trijų išvystytų sklypų techninių projektų, kuriuose nurodoma, kad dalį automobilių stovėjimo aikštelių statytojas įsipareigoja įrengti kitame sklype, kuris priklausė UAB „Gabijos investicijos“, sklypo kadastrinis Nr. 0101/0170:905. Iš plano (Priedas Nr. 1) matyti, kad minėtajame sklype statytojas įsipareigoja įrengti iš viso 824 vnt. automobilių stovėjimo vietų. Plane nurodyta kiek automobilių stovėjimo vietų priklauso kuriam vystomam projektui, pvz. 204 vnt., statant Girulių g. 10-12-14-16-18-20 namus; 233 vnt., statant Girulių g. 5-7-9-11-13 namus; 188 vnt., statant Perkūnkiemio g. 8-10-12-14-16-18-20 namus ir 219 vnt., statant Perkūnkiemio g. 9-11-13-15-17 namus.
2. Derinant techninius projektus prieš gaunant statybą leidžiantį dokumentą, Vilniaus miesto savivaldybės nuolatinė komisija paprašė Projekto autorių pateikti LR sveikatos apsaugos ministerijos Vilniaus visuomenės sveikatos centro Projektavimo dokumentų higieninės

ekspertizės protokolą (Priedas Nr. 2). Projektavimo dokumentų higieninės ekspertizės protokole aiškiai įvardinta, kad Pavilnionių k., Vilniuje, daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalui (sklypuose 0101/0170:1959, 0101/0170:1960, 0101/0100:1937, 0101/0170:1080 trūkstantoms automobilių stovėjimo vietoms) numatyta bendra 844 vietų automobilių stovėjimo aikštelė sklype kad. Nr. 0101/0170:905, kurios pagrindu buvo gauta teigiama išvada, jog projektas neprieštarauja sveikatos priežiūros teisės aktų reikalavimams.

3. Atkreiptinas dėmesys, kad automobilių stovėjimo vietų įrengimui gretimame sklype ateityje (įrengiant vėliau, nei statomi daugiabučiai) pritarė ir Aplinkos ministerija (aiškinamasis raštas, Priedas Nr. 3 ir Aplinkos ministerijos pritarimas, Priedas Nr. 4). Aiškinamajame rašte bei pritarime yra nurodyta, kad: „**2005-11-10 gavome iš Aplinkos ministerijos išaiškinimą bei pritarimą, kad „statomų gyvenamųjų namų dalies automobilių parkavimas gali būti sprendžiamas gretimame kitos paskirties sklype tik tuo atveju, jei yra notariškai patvirtintas sutikimas su gretimo sklypo savininkais dėl sklypo dalies panaudojimo automobilių stovėjimo vietų statybai ir su tuo susijusio servituto bei galimų kitų daiktinių teisių nustatymo. Kaip nurodyta, toks susitarimas privalėjo būti užregistruotas Nekilnojamo turto registre bei tokiu būdu užtikrintas statomų gyvenamųjų namų automobilių parkavimo vietų skaičius pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.**“
4. Gavę aplinkos ministerijos išaiškinimą ir pritarimą aiškinamajam raštui, aukščiau šiame rašte nurodyti nekilnojamojo turto vystytojai nusprendė automobilių stovėjimo vietų faktiškai neįrengti, tačiau pasirašyti vienašalius įsipareigojimus dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo ateityje gretimame sklype. Buvo pasirašyti, notarine tvarka patvirtinti ir Nekilnojamojo turto registre (NTR) užregistruoti šie įsipareigojimai¹:
 - 4.1. 2006-05-05 UAB „Gabijos investicijos“ įsipareigojimas dėl 321 automobilių stovėjimo vietos įrengimo patvirtintas notarės Snieguolės Navickaitės, notarinio registro Nr. SN-2332 (Priedas Nr. 5);
 - 4.2. 2006-05-25 UAB „Gabijos investicijos“ įsipareigojimas dėl 301 automobilių stovėjimo vietos įrengimo patvirtintas notarės Ritos Aleksandravičiūtės, notarinio registro Nr. 3124 (Priedas Nr. 6);
 - 4.3. 2006-06-05 UAB „Gabijos investicijos“ įsipareigojimas dėl 298 automobilių stovėjimo vietų įrengimo patvirtintas notarės Ritos Aleksandravičiūtės, notarinio registro Nr. 3385 (Priedas Nr. 7);
 - 4.4. 2006-07-31 UAB „Gabijos investicijos“ įsipareigojimas dėl 298 automobilių stovėjimo vietų įrengimo patvirtintas notarės Ritos Aleksandravičiūtės, notarinio registro Nr. 4960 (Priedas Nr. 8);
5. Nurodytuose įsipareigojimuose yra aptarti tokie esminiai punktai:
 - 5.1. Atsižvelgiant į STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ nurodytus reikalavimus užtikrinti UAB „HC ir R IV projektai“, juridinio asmens kodas: 3001 06355, buveinės adresas: K. Kalinausko str. 2B, Vilnius, arba bet kokių trečiųjų asmenų, kurie įgis teises į butus, kitas

¹ Apie tai, kad įsipareigojimai buvo užregistruoti NTR, sužinota tik po bendruomenės kreipimosi į Specialiųjų tyrimų tarnybą ir jai atlikus aplinkybių patikslinimą.

patalpas, kurios bus pastatytos UAB „HC ir R IV projektai“ nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, kurio unikalus Nr.4400-0642-9027, adresas Vilniaus m. sav. Pavilnionių k., galimybes UAB „Gabijos Investicijos“ nustatyta tvarka naudotis Žemės sklype pastatytomis automobilių stovėjimo vietomis, kurios UAB „HC ir R IV projektai“ būtinos tam, kad būtų įgyvendinti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ nurodyti reikalavimai automobilių stovėjimo vietoms ir būtų išspręstas UAB „HC ir R IV projektai“ trūkstamų automobilių stovėjimo vietų UAB „HC ir R IV projektai“ nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, kurio unikalus Nr. 4400-0642-9027, adresas Vilniaus m. sav, Pavilnionių k. klausimas. Šiame punkte nurodytas automobilių stovėjimo vietas įrengs UAB „Gabijos investicijos“.

5.2. Įsipareigojimus įregistruoti Nekilnojamo turto registre per 15 (penkiolika) darbo dienų nuo šio įsipareigojimo pasirašymo dienos.

5.3. Papildomai nurodyta, kad **perleidžiant nuosavybės teisę į priklausančius Žemės sklypus naujam savininkui, į sandorio dokumentus įrašyti įsipareigojimų 1.1 punktuose priimtus įsipareigojimus (įrengti automobilių stovėjimo vietas²);**

6. Bendruomenės atlikto faktinių aplinkybių patikrinimo metu nustatyta, kad sklype, kuriame buvo suplanuotos visos nurodytos automobilių stovėjimo vietos ir gauti statybos leidimai statyti daugiabučius namus, iki šios dienos nebuvo įrengtos nei vienos automobilių stovėjimo vietos, nors statybas vykdžiusių įmonių priimti įsipareigojimai (žr. rašto Priedus Nr. 5-8) ir dabar yra galiojantys pilna apimtimi.

7. Žemės sklypas, kuriame turėjo būti įrengtos aukščiau minimos automobilių stovėjimo vietos, šiuo metu priklauso įmonei **UAB "Gabija Business Park"**, įmonės kodas 302324107 (Žr. Priedą Nr. 9). Pažymėtina, kad įmonė nurodytą sklypą dar 2010-05-27 įsigijo iš UAB „Gabijos investicijos“. Pirkimo - pardavimo sutarties 1.4.2 - 1.4.5 p. nurodyta, kad **UAB "Gabija Business Park"** yra žinoma apie sklypui taikomus buvusių savininkų įsipareigojimus dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo (Žr. Priedą Nr. 10).

8. Visgi, kaip matyti iš ištraukos iš NTR apie ginčo sklypą, šiuo metu jokie juridiniai faktai apie įsipareigojimų egzistavimą nebėra registruoti. Dėl šios priežasties Bendruomenė dar 2020-02-12 kreipėsi į prokuratūrą dėl galimai atliktų korupcinių veikų vykdant šiame rašte nurodytus nekilnojamojo turto vystymo projektus³. Dalį klausimų dėl teritorijų planavimo ir statybų prokuratūra perdavė VTPSI, o dalį dėl galimai atliktų korupcinių veiksmų nustatymo ir ištyrimo STT. STT ikiteisminio tyrimo nepradėjo dėl suėjusios senaties terminų galimai padarytų nusikaltimų atžvilgiu, tačiau atliktas pareiškimo aplinkybių patikrinimas (tyrimo Nr. M-7-01-00015-20 medžiaga) atskleidė faktą, kad NTR įregistruoti šiame rašte minimi įsipareigojimai dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo iš NTR buvo išregistruoti suinteresuotų asmenų prašymu tokia tvarka:

8.1. 2006-05-05, 2006-06-05 ir 2006-07-31 įsipareigojimai dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo išregistruoti pagal 2014-02-14 UAB „Gabija Business Park“ prašymą (Priedas Nr. 11);

² Rašto autorių pastaba.

³ Apie kreipimąsi VTPSI yra žinoma, nes prokuratūra kreipimąsi persiuntė ir VTPSI, tačiau VTPSI užuot pradėjusi konkrečius veiksmus ginant viešąjį interesą pateikė biurokratinio atsirašinėjimo požymių turintį raštą prokuratūrai (senatis, niekas nesikreipė ir pan.) ir į situacijos esmę plačiau nesigilino.

8.2. 2006-05-25 įsipareigojimas dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo išregistruotas pagal 2015-04-28 UAB „HC ir R IV projektai“ prašymą (Priedas Nr. 12);

9. Kaip matyti iš prašymų VĮ „Registru centras“ turinio, UAB „Gabija Business Park“ nurodo, kad įsipareigojimai įrengti automobilių stovėjimo vietas buvo reikalingi tik tam, kad būtų užtikrintos statomų daugiabučių (*butų*) parkavimo galimybės, o pastatytus daugiabučius būtų galimybė pripažinti tinkamais naudoti ir be įrengtų automobilių stovėjimo vietų. Vadinas, nekilnojamojo turto vystytojai nuo pat pradžių net neketino vykdyti prisiimtų įsipareigojimų, o tik gavę abejotino teisėtumo sutikimus ir pritarimus iš atsakingų institucijų siekė sau ekonominės naudos. Papildomai pridedame UAB „Gabijos investicijos“ sutikimą dėl įsipareigojimų išregistravimo (Priedas Nr. 13).
10. Bendruomenė surinkusi aukščiau nurodytą informaciją 2020-06-03 kreipėsi į VĮ „Registru centras“ dėl panaikintų žymų apie UAB „Gabija Business Park“ valdomam sklypui atstatymo (Žr. Priedą Nr. 14). VĮ „Registru centras“ Bendruomenei atsiuntė raštą, kuriuo atsisakė tenkinti pateiktą prašymą (nurodyti standartiniai biurokratiniai argumentai: niekas neskundė sprendimų per nustatytus terminus, Bendruomenė nėra tas subjektas, kuris tokius prašymus gali teikti, teisės aktai nenumato procedūros atstatyti žymas NTR ir t.t.);
11. Bendruomenė, nepaisant to, kad žymos apie sklypo savininko įsipareigojimus iš NTR yra išregistruotos, atsižvelgdama į tai, kad įsipareigojimai dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo teisiškai tebėra galiojantys, jie niekaip nebuvo panaikinti ar kitokiu būdu būtų praradę savo aktualumą, 2020-07-02 su prašymu (Priedas Nr. 16) dėl įsipareigojimų vykdymo kreipėsi į UAB „Gabija Business Park“. UAB „Gabija Business Park“ 2020-07-17 raštu (žr. Priedą Nr. 17) informavo bendruomenę, kad prašymo nevykdys, nes neva tam nėra teisinio pagrindo. Pagrindiniai atsisakymo vykdyti prašymą argumentai: įsipareigojimai dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo neva saisto tik tokių vienašalių sandorių šalis, pačios sandorio šalys neva sprendžia dėl tokių sandorių teisinės registracijos (NTR), nuo statybų užbaigimo ir statinių (daugiabučių) pripažinimo tinkamais naudoti praėjus 10 m. senaties terminas, todėl jokie tretieji asmenys negali bendrovei reikšti jokių pretenzijų dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo.
12. Bendruomenė su tokia UAB „Gabija Business Park“ pozicija nesutinka. Atkreiptinas dėmesys, kad Bendruomenė šiuo metu nekelia jokių klausimų dėl statybų teisėtumo, statybų užbaigimo dokumentų įskaitant aktų dėl statinių pripažinimo tinkamais naudoti galiojimo ar pan. Bendruomenė tik siekia, kad žemės sklypo savininkai vykdytų prisiimtus įsipareigojimus ir įrengtų neįrengtas automobilių stovėjimo aikšteles. Bendruomenės vertinimu, įsipareigojimams nėra taikomas joks senaties terminas, nes rašytiniuose įsipareigojimuose nebuvo numatytas jų galiojimo terminas. UAB „Gabija Business Park“ aiškinimas, kad neva jie nestatė daugiabučių namų dėl kurių atitikties teisės aktams ir buvo prisiimti nurodyti įsipareigojimai neturi jokios teisinės reikšmės. UAB „Gabija Business Park“ paprasčiausiai nutyli, kad įsigydama žemės sklypą iš dukterinės įmonės pirkimo – pardavimo sutartimi tuos įsipareigojimus perėmė, o duomenų, kad sutartis būtų pripažinta negaliojančia nėra. Bendrovės aiškinimas, kad įsipareigojimai yra tik jos individualus reikalas neatitinka tikrovės, nes įsipareigojimų vykdymas neatsiejamai susijęs su tinkamu statybas reglamentuojančių teisės aktų (STR) tinkamu įgyvendinimu.
13. Atkreipiame dėmesį, kad dėl aukščiau nurodytų neteisėtų veiksmų neįrengiant minimalius STR reikalavimus atitinkančių automobilių stovėjimo vietų, o vėliau neteisėtai atsisakant jas įrengti, padaryta didelė žala kvartalo gerbūviui, apkraunama ir taip neišvystyta kvartalo

infrastruktūra. Gyventojai savo automobilius yra priversti statyti pažeidžiant kelių eismo taisykles dėl ko labai dažnai kyla avarinės situacijos, patiriami materialiniai nuostoliai, specialusis transportas neturi galimybių privažiuoti prie pastatytų namų, kyla grėsmė tinkamam pagalbos suteikimui kritinėmis situacijomis (pvz. gaisras), o tai kelia pavojų žmonių gyvybėms.

14. Atsižvelgiant į tai, kad tiek Bendruomenė, tiek ir Seimo narys turi ribotas teises ir galimybes spręsti klausimus dėl tinkamo statybas reglamentuojančių teisės aktų įgyvendinimo, kiek tai susiję su nekilnojamojo turto vystytojų atliekamų veiksmų teisiniu vertinimu bei tokių asmenų priežiūra bei viešojo intereso gynimu, prašome:

1. Atlikti visus būtinus teisinius ir neteisinius veiksmus siekiant išsiaiškinti ar šiame skunde nurodytų daugiabučių statybas leidžiantys dokumentai bei dokumentai, kuriais statiniai pripažinti tinkamais naudoti ta apimtimi kiek tai susiję su aplinkybe, jog leista daugiabučius statyti, o privalomų automobilių stovėjimo vietų įrengimas atidėtas vėlesniam laikui, nepažeidė statybas reglamentuojančių teisės aktų ir/ar viešojo intereso. Nustačius viešojo intereso pažeidimą, imtis adekvačių teisinių veiksmų viešojo intereso gynimui ir nustatytų pažeidimų pašalinimui;
2. Atlikti visus būtinus teisinius ir neteisinius veiksmus siekiant išsiaiškinti ar UAB „Gabija Business Park“ veiksmai (prašymai VĮ „Registru centras“ dėl žymų apie įsipareigojimus išregistravimo iš NTR) yra teisėti. Nustačius, kad UAB „Gabija Business Park“ veiksmai dėl juridinių faktų išregistravimo iš NTR buvo neteisėti, imtis skubių veiksmų šiame skunde nurodytų įsipareigojimų pakartotiniam įregistravimui NTR⁴.
3. Įpareigoti UAB „Gabija Business Park“ nedelsiant vykdyti įsipareigojimus dėl automobilių stovėjimo vietų įrengimo. UAB „Gabija Business Park“ atsisakius vykdyti įsipareigojimus, imtis adekvačių ir veiksmingų teisinių veiksmų (privalomi nurodymai, ieškinio pareiškimas teisme ir pan.) tam, kad tie įsipareigojimai būtų įvykdyti.
4. Atsisakius vykdyti ar atlikti 1-3 punktuose nurodytus veiksmus, pateikti Bendruomenei ir Seimo nariui Vytautui Kernagiui išsamų ir teisiniais argumentais pagrįstą atsakymą dėl ko šiame skunde nurodytos aplinkybės nepažeidžia viešojo intereso ir kokių veiksmų Perkūnkiemio bendruomenė ir Seimo narys turėtų imtis siekiant išspręsti susidariusią situaciją dėl automobilių statymo vietų trūkumo, kurios apgalvotais valstybinių institucijų ir nekilnojamojo turto projektų vystytojų veiksmais nebuvo įrengtos.

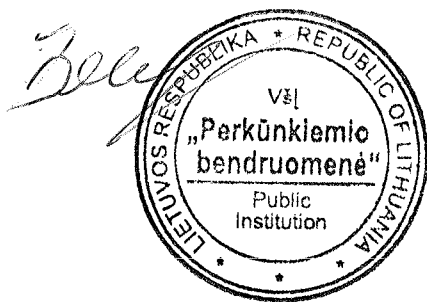
Priedai:

1. Automobilių stovėjimo vietų schema (ištrauka iš projekto);
2. Projektavimo dokumentų higieninės ekspertizės protokolas;
3. UAB „Gabijos investicijos“ 2006-05-25 aiškinamasis raštas;
4. Aplinkos ministerijos 2005-11-10 pritarimas;
5. 2006-05-05 UAB „Gabijos investicijos“ įsipareigojimas;
6. 2006-05-25 UAB „Gabijos investicijos“ įsipareigojimas;
7. 2006-06-05 UAB „Gabijos investicijos“ įsipareigojimas;
8. 2006-07-31 UAB „Gabijos investicijos“ įsipareigojimas;

⁴ Atkreipiame dėmesį, kad UAB „Gabija Business Park“ valdomas šiame skunde aptartas žemės sklypas šiuo metu viešame registre nėra apsunkintas jokiais įsipareigojimais, todėl bet kada gali būti parduotas ar kitaip perleistas tretiesiems asmenims, šiame sklype gali būti pradėti nauji nekilnojamojo turto projektai ir pan. Tokiu būdu priimtų įsipareigojimų įgyvendinimas faktiškai taptų nebeįgyvendinamas.

9. Ištrauka iš NTR apie sklypą, kuriame neįrengtos automobilių stovėjimo vietos;
10. Žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis;
11. 2014-02-14 UAB „Gabija Business Park“ prašymas išregistruoti įsipareigojimus iš NTR;
12. 2015-04-28 UAB „HC ir R IV projektai“ prašymas išregistruoti įsipareigojimus iš NTR;
13. UAB „Gabijos investicijos“ sutikimas dėl įsipareigojimų išregistravimo;
14. VŠĮ „Perkūnkiemio bendruomenė“ prašymas VĮ „Registru centras“;
15. VĮ „Registru centras“ atsakymas dėl išregistruotų žymų;
16. 2020-07-02 prašymas UAB „Gabija Business Park“;
17. 2020-07-17 UAB „Gabija Business Park“ atsakymas;
18. Ginčo žemės sklypo vaizdas.

VŠĮ „Perkūnkiemio bendruomenė“
Direktorius Darius Žemaitis



Lietuvos Respublikos Seimo narys
Vytautas Kernagis