

**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
BŪSTO VALDYMO SKYRIUS**

**BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ BALSAVIMO RAŠTU, RENKANTIS BENDROJO
NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRATORIŲ, BALSŲ SKAIČIAVIMO KOMISIJOS**

POSĖDŽIO PROTOKOLAS

2017-04-18

Nr. 53-4-445

Kaunas

Komisijos pagrindas: Savivaldybės administracijos Būsto valdymo skyriaus vedėjo 2016-10-13 įsakymas Nr. 53-46 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, renkantis bendrojo naudojimo objektų administratorių, balsų skaičiavimo komisijos sudarymo“, daugiabučio namo Birželio 23-iosios g. 10 (toliau – Namas), Kaune, butų ir kitų patalpų savininkų (pareiškėja Janina Liucija Sabaliauskienė, buto Birželio 23-iosios g. 10-7 savininkė) 2017-03-30 prašymas (reg. Būsto valdymo skyriuje 2017-03-31 Nr. 53-6-669, toliau – Prašymas).

Komisijos posėdis prasidėjo: 2017-04-18 9.45 val.

Komisijos posėdis baigėsi: 10.15 val.

Komisijos posėdžio pirmininkas – Kęstutis Miškinis, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vedėjas.

Komisijos posėdžio pirmininko pavaduotoja – Audronė Gustienė, Būsto valdymo skyriaus vedėjo pavaduotoja.

Komisijos posėdžio sekretorė – Nijolė Ivaškevičienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė.

Nariai: Eglė Sičiovienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė, Rasa Pakėnienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė, Karolina Sakalauskienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė.

Darbotvarkė: Prašymo dėl UAB „Dainavos būstas“ (toliau – Administratorius) skyrimo Namu administratoriumi penkerių metų laikotarpiui nagrinėjimas bei kitų, kartu su Prašymu pateiktų dokumentų peržiūrėjimas.

Nustatyta:

Prašyme nurodyta, jog dauguma Namu savininkų vykdė balsavimą raštu ir nusprendė, kad Namą prižiūrėtų UAB „Dainavos būstas“. Administratorių pasirinko iš pretendentų ir jų siūlomų tarifų, skelbiamų Kauno miesto savivaldybės internetiniame tinklapyje, todėl prašo skirti šį Administratorių sekantiems penkeriems metams.

Skelbimas apie organizuojamą administratoriaus pasirinkimą nepateiktas.

Pateiktas VI Registrų centro 2017-03-01 parengtas Namu butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – Savininkų sąrašas). Pagal Savininkų sąrašą name yra 60 gyvenamųjų patalpų (butų).

Pateiktas 2017-03-06 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – Aktas). Akte nurodyta, jog 60 balsavimo biuletenių išplatinti į pašto dėžutes.

Pateiktas 31 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenis (toliau – Balsavimo biuleteniai). Balsavimo biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas ne dėl administratoriaus pasirinkimo, bet dėl pritarimo nurodytam konkrečiam administratoriui – „Ar pritariate, jog namą Birželio 23-iosios g. 10, Kaunas, prižiūrėtų administratorius UAB „Dainavos būstas“? Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus.

Balsavimo biuleteniuose nurodytos patalpų savininkų pavardės atitinka Savininkų sąrašą nurodytas pavardes.

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2017-03-28 protokolai (toliau – Protokolas). Protokole nurodyta, jog iš 60 įteiktų balsavimo biuletenių gražintas 31, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 31 butų savininkai svarstomam klausimui pritarė. Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl pritarimo, jog Namą prižiūrėtų Administratorius.

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 3 dalyje nurodyta, jog butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalyje nurodyta, jog sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima butų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos skyrimo tvarką nustato Vyriausybė. LR Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtintas Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas).

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalyje nustatyta, jog Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 dalyje numatyta procedūra, jeigu bent 1/5 daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų raštu pareiškia pageidavimą spręsti administratoriaus paskyrimo klausimą iš naujo arba savivaldybės vykdomoji institucija gauna šio namo gyventojų pagrįstų nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Nesant tokio pageidavimo ir nusiskundimų, administratoriaus paskyrimas šiam daugiabučiam namui pratęsiamas kitų penkerių metų laikotarpiui. Visais atvejais butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti bendrojo naudojimo objektų administratorių ir nesuėjus penkerių metų terminui.

LR civilinio kodekso 4.85 straipsnio 7 dalyje nustatyta, jog butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesuėjus susirinkimo, bet jiems raštu pareiškus apie savo sprendimą. Balsavimams raštu taikomi šiame straipsnyje nustatyti kvorumo ir sprendimui priimti reikalingo balsų skaičiaus reikalavimai. Balsavimo raštu tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. LR aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251 (2012-10-31 įsakymo Nr. D1-895 redakcija) patvirtintas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas (toliau – Balsavimo aprašas).

LR civilinio kodekso 4.85 straipsnio 9 dalyje nustatyta, kad Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti šiame straipsnyje nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas.

Balsavimo aprašo 5 punkte nustatyta, kad su balsavimu susiję ginčai sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka.

Namo bendrojo naudojimo objektų administratorius UAB „City Service“ buvo paskirtas 2006-04-28 įsakymu Nr. A-1557 „Dėl Kauno miesto Dainavos seniūnijos daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo“. Įsakyme administravimo terminas nėra nurodytas.

Šiuo metu Kauno miesto savivaldybės administracija, atsižvelgdama į 2016-03-23 įsiteisėjusį Kauno apylinkės teismo 2015-08-11 sprendimą civilinėje byloje Nr. 2-251-241/2015 ir vadovaudamasi teisės aktais – LR civiliniu kodeksu, Aprašu ir Balsavimo aprašu, organizuoja daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo ir pasirinktų administratorių skyrimą penkerių metų laikotarpiui.

Aprašo 18 punkte nustatyta, jog Savivaldybės vykdomoji institucija, organizuodama butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu dėl administratoriaus pasirinkimo, kartu su balsavimo raštu balsavimo biuleteniais pateikia butų ir kitų patalpų savininkams Aprašo 8 punkte nurodytą asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą (toliau – Sąrašas) su siūlomais bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifu dydžiais. Iš šio Sąrašo butų ir kitų patalpų savininkai renkasi bendrojo naudojimo objektų administratorių.

UAB „Dainavos būstas“ į Sąrašą įtraukta Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-01-30 įsakymu Nr. A-241.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą Namą naudingas plotas 2716,02 kv. m.

Sąraše Administratorius namams, kurių plotas nuo 1000 iki 3000 kv. m, nurodęs administravimo tarifą 0,0405 Eur / kv. m (su PVM).

Aprašo 21 p. nustatyta, kad savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime skirti administratorių, turi būti nurodytas bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas (koks nurodytas deklaracijoje ir Sąraše, priklausomai nuo daugiabučio namo ploto).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015-05-22 nutartyje byloje 3K-3-313-378/2015 konstatuota, jog butų ir kitų patalpų savininkai, įgyvendindami bendrosios dalinės nuosavybės teisę, turi teisę laisvai nuspręsti dėl jiems priklausančios bendrosios dalinės nuosavybės administravimo, o savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimas dėl administratoriaus skyrimo (pakeitimo) yra tik butų ir kitų patalpų savininkų valios išraišką įforminantis dokumentas.

Išvados:

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, Namų butų ir kitų patalpų savininkų organizuotas administratoriaus pasirinkimas prieštarauja LR teisės aktams, reglamentuojantiems bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimą/skyrimą.

Nutarta:

Administratoriaus pasirinkimo klausimas buvo sprendžiamas nesivadovaujant teisės aktų reikalavimais, tačiau, atsižvelgiant į namų savininkų tokiu būdu pareikštą valią ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015-05-22 nutartyje pateiktą nuomonę, siūlyti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui priimti sprendimą dėl UAB „Dainavos būstas“ paskyrimo namo Birželio 23-iosios g. 10 bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąraše nurodyto administravimo tarifo dydį – 0,0405 Eur / kv. m (su PVM).

Komisija:

Kęstutis Miškinis

Audronė Gustienė

Nijolė Ivaškevičienė

Eglė Sičioviene

Karolina Sakalauskiene

Rasa Pakėnienė

