

**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR RENOVAVIMO SKYRIUS**

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

2017-07- 13 Nr. 53-4- 1112
Kaunas

Posėdis įvyko 2017-07- 13 9.00–10.00 val.

Posėdžio pirmininkas – Kęstutis Miškinis, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vedėjas.

Posėdžio sekretorė – Nijolė Ivaškevičienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė.

Nariai: Rasa Pakėnienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė.

POSĖDŽIO PAGRINDAS. Kauno miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus (toliau – skyrius) vedėjo 2017-05-23 įsakymas Nr. 53-5 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, renkantis bendrojo naudojimo objektų administratorių, balsų skaičiavimo komisijos sudarymo“, daugiabučio namo Hipodromo g. 36 Kaune (toliau – namas), butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai, pareiškėja Zita Lopinienė, buto Hipodromo g. 36-2 savininkė) 2017-06-22 prašymas (reg. 2017-06-26 Nr. 53-6-1316, toliau – prašymas).

DARBOTVARKĖ. Prašymo dėl UAB „Nemuno būstas“ (toliau – administratorius) skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui nagrinėjimas bei kitų kartu su prašymu pateiktų dokumentų peržiūrėjimas.

SVARSTYTA. Prašymas dėl UAB „Nemuno būstas“ skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui.

Pateikti dokumentai:

- prašymas dėl administratoriaus skyrimo ateinančių penkerių metų laikotarpiui;
- skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl administratoriaus pakartotinio paskyrimo namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi;
- VĮ Registrų centro 2017-06-06 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 68 gyvenamosios patalpos (butai). Du butai nuosavybės teise priklauso Savivaldybei;
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – aktas). Akte nurodyta, jog 68 balsavimo biuleteniai išplatinti į pašto dėžutes. Savivaldybė balsavimo biuletenių negavo.
- 43 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

Hipodromo g. 36, Kaunas, prižiūrėtų esamas administratorius UAB „Nemuno būstas“? Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus. Balsavimo biuleteniuose nurodytos savininkų pavardės atitinka savininkų sąraše nurodytas pavardes;

- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2017-06-22 protokolas (toliau – protokolas). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl pritarimo, jog namą prižiūrėtų esamas administratorius. Protokole nurodyta, jog iš įteiktų 68 balsavimo biuletenių gauta 43, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 43 savininkai svarstomam klausimui pritarė.

TEISINĖ BAZĖ:

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 3 dalis.

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalis.

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 dalis.

LR civilinio kodekso 4.85 straipsnio 7 dalis.

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 dalis.

Balsavimo aprašo 5 punktas.

Namo administratorius buvo paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-08-22 įsakymu Nr. A-1195 „Dėl Kauno miesto bendrabučio tipo gyvenamųjų namų administravimo“. Įsakyme administravimo terminas nėra nurodytas.

Šiuo metu 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 balsavimus raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo ir pasirinktų administratorių skyrimą penkerių metų laikotarpiui.

Aprašo 18 punktas.

Administratorius į Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašą (toliau – sąrašas) įtrauktas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-10-22 įsakymu Nr. A-2903.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą, namo naudingas plotas – 2226,81 kv. m.

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

Aprašo 21 punktas.

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. Savininkų organizuotas administratoriaus pasirinkimas prieštarauja LR teisės aktams, reglamentuojantiems bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimą/skyrimą.


NUTARTA. Administratoriaus pasirinkimo klausimas buvo sprendžiamas nesilaikant teisės aktų reikalavimų, tačiau, atsižvelgiant į namo savininkų tokiu būdu pareikštą valią ir Lietuvos

Aukščiausiojo Teismo 2015-05-22 nutartyje pateiktą nuomonę, siūlyti Savivaldybės administracijos direktoriui priimti sprendimą dėl UAB „Nemuno būstas“ paskyrimo namo Hipodromo g. 36 Kaune bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąraše nurodyto administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0405 Eur / kv. m (su PVM).

Posėdžio pirmininkas

 Kęstutis Miškinis

Posėdžio sekretorė

 Nijolė Ivaškevičienė

 Rasa Pakėnienė