

**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**

2017-06-07 Nr. 53-4-1012  
Kaunas

**Komisijos pagrindas:** Savivaldybės administracijos Daugiabučio namo administravimo ir renovavimo skyriaus 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 K. Baršausko g. 72 (toliau – Namas), Kaune, butų ir kitų patalpų savininkų (pareiškėjas Vladimir Čuprov, gyv. K. Baršausko g. 72-30) 2017-04-27 prašymas (reg. 2017-05-08 Nr. 53-6-1215, toliau – Prašymas).

**Komisijos posėdis prasidėjo:** 2017-06- 11.00 val.

**Komisijos posėdis baigėsi:** 12.00 val.

**Komisijos posėdžio pirmininkas:** Kęstutis Miškinis, Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vedėjas.

**Komisijos posėdžio pirmininko pavaduotoja:** Karolina Sakalauskienė, Daugiabučio namo administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė.

**Komisijos posėdžio sekretorė:** Rasa Pakėnienė, Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė.

**Nariai:** Nijolė Ivaškevičienė, Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė, Aušra Kazlauskienė, Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė

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

**Nustatyta:** Prašyme nurodyta, jog dauguma Namu butų savininkų vykdė balsavimą raštu ir nusprendė, kad namą prižiūrėtų Administratorius. Nurodyta, jog savininkai Administratorių pasirinko iš pretendentų ir jų siūlomų tarifų sąrašo (toliau – Sąrašas), skelbiamo Kauno miesto savivaldybės internetiniame puslapyje, todėl prašo Administratorių skirti Namu administratoriumi sekančių penkerių metų laikotarpiui.

Pateiktas 2017-04-04 skelbimas apie savininkų organizuojamą balsavimą raštu.

Pateiktas VĮ Registrų centro 2017-02-22 Namu butų (patalpų) sąrašas pastate, kuriame nurodyta, jog Name yra 32 gyvenamosios patalpos (butų). Du butai nuosavybės teise priklauso Kauno miesto savivaldybei.

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo 2017-04-04 aktas. Jame nurodyta, jog įdedant į pašto dėžutes išplatinta 32 butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuleteniai, akte pasirašę trijų butų savininkai. Kauno miesto savivaldybė balsavimo raštu biuletenių negavo.

Pateikta 19 balsavimo raštu biuletenių. Biuleteniuose nurodyta jų grąžinimo data, balsavimo organizatorius nepasirašęs. Biuleteniuose nurodyti patalpų savininkai atitinka VĮ Registrų centro pateiktame sąrašė nurodytas pavardes.

Balsavimo raštu biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas ne dėl administratoriaus pasirinkimo, bet dėl pritarimo nurodytam konkrečiam administratoriui – „Pritarti, kad daugiabučio

gyvenamojo namo, adresu K. Baršausko g. 72, Kaunas, bendrojo naudojimo objektus administruotų esamas administratorius UAB „Būsto valda“.

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2017-04-26 protokolas. Protokole nurodyta, jog iš 32 savininkams įteiktų balsavimo raštu biuletenių gauti 19. Balsavimas įvyko, svarstomam klausimui pritarė 17, 2 biuleteniai pripažinti negaliojančiais. Sprendimas priimtas. Protokole pasirašę trijų butų savininkai.

LR civilinio kodekso 4.84 str. 3 d. 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 str. nustatyta tvarka.

LR civilinio kodekso 4.84 str. 2 d. 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 str. 4 d. numatyta, jog Savivaldybės vykdomoji institucija bendrojo naudojimo objektų administratorių skiria penkeriems metams. Likus šešioms mėnesiams iki šio termino pabaigos, pradedama šio straipsnio 3 d. 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 str. 7 d. nustatyta, butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai gali būti priimti ir nesušaukus 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. DI-251 (LR aplinkos ministro 2012-10-31 įsakymo Nr. DI-895 redakcija) patvirtintas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas (toliau – Balsavimo aprašas).

Buto ar kitos patalpos savininko teisei apskūsti 4.85 str. nustatyta tvarka priimtus butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus taikomas 6 mėnesių ieškinio senaties terminas (LR civilinio kodekso 4.85 str. 9 d.).

Balsavimo aprašo 5 p. nustatyta, jog su balsavimu susiję ginčai sprendžiami įstatymų nustatyta tvarka.

Namo Administratorius buvo paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-05-18 įsakymu Nr. A-1836 „Dėl Kauno miesto Gričiupio 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 Kauno miesto 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 p. 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 p. nurodytą Sąrašą su jame nurodytais bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifo dydžiais. Iš Sąrašo butų ir kitų patalpų savininkai renkasi bendrojo naudojimo objektų administratorių.

Administratorius į Sąrašą įtrauktas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-02-26 įsakymu Nr. A-564.

VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2017-05-19 išrašė nurodyta, jog Namų naudingas plotas – 1419,52 kv. m.

Sąrašė Administratorius namams, kurių naudingas plotas nuo 1000 iki 3000 kv. m, nurodęs administravimo paslaugos tarifą – 0,0405 Eur / kv. m (su PVM). Šis administravimo tarifas Prašyme ir su juo pateiktuose dokumentuose nenurodytas.

Aprašo 21 p. nustatyta, jog savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo turi būti nurodytas bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas (koks nurodytas deklaracijoje ir Sąrašė, priklausomai nuo daugiabučio namo naudingo 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.

**Išvada:**

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

**Nutarta:**

Administratoriaus pasirinkimo klausimas buvo sprendžiamas nesivadovaujant teisės aktų reikalavimais, tačiau, atsižvelgiant į butų 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 „Būsto valda“ paskyrimo namo K. Baršausko g. 72 bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašė nurodyto administravimo tarifo dydį – 0,0405 Eur / kv. m (su PVM).

Komisija:

Kęstutis Miškinis

Karolina Sakalauskiene

Rasa Pakėnienė

Nijolė Ivaškevičienė

Aušra Kazlauskienė