

**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. 53-4-1011

Kaunas

**Komisijos pagrindas:** Savivaldybės administracijos Daugiabučių namų 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. Donelaičio g. 61 (toliau – Namas), Kaune, butų ir kitų patalpų savininkų (pareiškėja Judita Valančienė, gyv. K. Donelaičio g. 61-2), 2017-05-11 prašymas (reg. 2017-05-16 Nr. 53-6-1241, toliau – Prašymas).

**Komisijos posėdis prasidėjo:** 2017-06- 10.30 val.

**Komisijos posėdis baigėsi:** 11.00 val.

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

**Komisijos posėdžio pirmininko pavaduotoja:** Karolina Sakalauskienė, Daugiabučių namų 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 „Kauno centro būstas“ (toliau – Administratorius) skyrimo Namu administratoriumi penkerių metų laikotarpiui nagrinėjimas bei kitų, kartu su Prašymu pateiktų dokumentų peržiūrėjimas.

**Nustatyta:** Prašyme nurodyta, jog Namu savininkai teisės aktų nustatyta tvarka organizavo balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo iš Savivaldybės interneto svetainėje skelbiamo Asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašo (toliau – Sąrašas). Balsavimas įvyko, dauguma butų ir kitų patalpų savininkų administratoriumi pasirinko UAB „Kauno centro būstas“, todėl prašoma šią bendrovę skirti Namu administratoriumi sekančių penkerių metų laikotarpiui.

Pateiktas 2017-04-18 skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl pritarimo, jog Namą prižiūrėtų esamas Administratorius.

Pateiktas VĮ Registrų centro 2017-03-07 Namu butų (patalpų) sąrašas pastate. Sąrašė nurodyta, jog Name yra 5 gyvenamosios patalpos (butai) ir 1 negyvenamoji patalpa. Vienas butas priklauso Kauno miesto savivaldybei.

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo 2017-04-18 aktas. Akte nurodyta, jog įdedant į pašto dėžutes išplatinta 6 butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių, akte pasirašę trys savininkai. Kauno miesto savivaldybė balsavimo raštu biuletenio negavo.

Pateikti 4 balsavimo raštu biuleteniai. Biuleteniuose nurodyta grąžinimo data, balsavimo organizatorė nepasirašiusi. 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 – „Ar pritariate, jog namą K. Donelaičio g. 61, Kaunas, prižiūrėtų esamas administratorius UAB „Kauno centro būstas“?

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2017-05-10 protokolas. Protokole nurodyta, jog iš 6 savininkams įteiktų balsavimo raštu biuletenių gauti 4, balsavimas įvyko. Visi balsavime dalyvavę butų savininkai svarstomam klausimui pritarė, sprendimas priimtas.

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 2006-03-02 įsakymu Nr. A-787 „Dėl Kauno miesto Centro 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 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 nurodytais bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifu dydžiais. Iš šio Sąrašo butų ir kitų patalpų savininkai renkasi bendrojo naudojimo objektų administratorių.

Administratorius į Sąrašą įtrauktas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-03-16 įsakymu Nr. A-753.

Pagal VI Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2017-05-19 išrašą, Namu naudingas plotas – 534,90 kv. m. Sąraše Administratorius Namui nurodęs bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos tarifą – 0,0637 Eur / kv. m (su PVM).

Aprašo 21 p. nustatyta, jog savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo turi būti nurodytas bendrojo naudojimo objektų administravimo tarifas (koks nurodytas deklaracijoje ir Sąraše, 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, Namu 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 „Kauno centro būstas“ paskyrimo namo K. Donelaičio g. 61 bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąraše Administratoriaus nurodytą administravimo paslaugos tarifą – 0,0637 Eur / kv. m (su PVM).

Komisija:

Kęstutis Miškinis

Karolina Sakalauskienė

Rasa Pakėnienė

Nijolė Ivaškevičienė

Aušra Kazlauskienė