

**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
BŪSTO VALDYMO SKYRIUS**

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

POSĖDŽIO PROTOKOLAS

2017-02-21 Nr. 53-4-378
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 Kuršių g. 40, Kaune, butų ir kitų patalpų savininkų (pareiškėja Nijolė Maurienė, buto Kuršių g. 40-6 savininkė) 2017-02-13 prašymas (reg. Būsto valdymo skyriuje 2017-02-17 Nr. 53-6-306, toliau – Prašymas), adresuotas Būsto valdymo skyriui.

Komisijos posėdis prasidėjo: 2017-02-21 10.00 val.

Komisijos posėdis baigėsi: 11.00 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, Karolina Sakalauskienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė, Rasa Pakėnienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė.

Darbotvarkė: Prašymo dėl UAB „Namų priežiūros centras“ (toliau – Administratorius) skyrimo namo Kuršių g. 40 (toliau – Namas) administratoriumi penkerių metų laikotarpiui nagrinėjimas bei kitų, kartu su Prašymu pateiktų dokumentų peržiūrėjimas.

Nustatyta:

Prašyme nurodyta, jog Namų savininkai organizavo balsavimą raštu dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo, pagal savivaldybės sąrašą. Balsavimas įvyko ir dauguma Namų savininkų administratoriumi pasirinko UAB „Namų priežiūros centras“, todėl prašoma šio Namų administratoriumi sekančių penkerių metų laikotarpiui skirti šį Administratorių.

Pateiktas 2017-01-18 skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl Administratoriaus pasirinkimo Namų administratoriumi.

Pateiktas VĮ Registrų centro 2017-01-12 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – Savininkų sąrašas). Pagal Savininkų sąrašą name yra 81 gyvenamoji patalpa (butai). Trys butai nuosavybės teise priklauso Kauno miesto savivaldybei.

Pateiktas 2017-01-18 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – Aktas). Akte nurodyta, jog 81 balsavimo biuletenis išplatintas į pašto dėžutes. Savivaldybė balsavimo biuletenių negavo.

Pateikta 42 butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuleteniai (toliau – Balsavimo biuleteniai). Balsavimo biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas ne dėl administratoriaus pasirinkimo, bet dėl pritarimo nurodytam konkrečiam administratoriui – „Ar pritariate, jog namą

Kuršių g. 40, Kaunas, prižiūrėtų esamas administratorius UAB „Namų priežiūros centras“? Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus.

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

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2017-02-10 protokolas (toliau – Protokolas). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl pritarimo, jog Namų prižiūrėtų esamas Administratorius. Protokole nurodyta, jog balsavimas įvyko, iš 81 pateikto balsavimo biuletenio gražinti 42, sprendimas priimtas, 42 patalpų savininkai svarstomam klausimui pritarė.

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 apskųsti 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 „Namų priežiūros centras“ buvo paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-07-31 įsakymu Nr. A-2929 „Dėl Kauno miesto Šilainių 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 balsavimus 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 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 tarifo dydžiais. Iš šio Sąrašo butų ir kitų patalpų savininkai renkasi bendrojo naudojimo objektų administratorių.

Administratorius į Sąrašą įtrauktas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-02-13 įsakymu Nr. A-425.

Nekilnojamojo turto registre Namų naudingas plotas nurodytas 5182,96 kv. m.

Sąrašo Administratorius namas, kurių plotas didesnis kaip 3000 kv. nurodęs administravimo tarifą 0,0290 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 Sąrašo, 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 „Namų priežiūros centras“ paskyrimo namo Kuršių g. 40 bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašo nurodyto administravimo tarifo dydį – 0,0290 Eur / kv. m (su PVM).

Komisija:

 Kęstutis Miškinis
 Audronė Gustienė
 Nijolė Ivaškevičienė
 Karolina Sakalauskiene
 Eglė Sičioviene
 Rasa Pakėnienė

