

**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
BŪSTO VALDYMO SKYRIUS**

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

**POSĖDŽIO PROTOKOLAS**

2017-02-03 Nr. 53-4-263

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 M. Riomerio g. 33, Kaune, butų ir kitų patalpų savininkų (pareiškėjas Stasys O. Šimkus, buto M. Riomerio g. 33-69 savininkas) 2016-12-27 prašymas (reg. Turto valdymo skyriuje 2017-01-09 Nr. 60-5-7, toliau – Prašymas), adresuotas Turto valdymo skyriui.

**Komisijos posėdis prasidėjo:** 2017-02-03 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.

**Darbotvarkė:** Prašymo dėl UAB „Būsto valda“ (toliau – Administratorius) skyrimo namo M. Riomerio g. 33 (toliau – Namas) administratoriumi sekančių penkerių metų laikotarpiui nagrinėjimas bei kitų, kartu su Prašymu pateiktų dokumentų peržiūrėjimas.

**Nustatyta:**

Prašyme nurodyta, jog Namų savininkai vykdė 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 ir dauguma Namų butų ir kitų patalpų savininkų administratoriumi pasirinko UAB „Būsto valda“. Todėl prašoma šio Namų administratoriumi sekančių penkerių metų laikotarpiui skirti šį Administratorių.

Pateiktas 2016-11-30 skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl administratoriaus pasirinkimo.

Pateiktas VĮ Registrų centro 2016-11-25 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – Savininkų sąrašas). Pagal Savininkų sąrašą name yra 108 gyvenamosios patalpos (butai). Šeši butai nuosavybės teise priklauso Savivaldybei.

Pateiktas 2016-12-01 daugiabučio namo M. Riomerio g. 33 balsavimo raštu dėl administratoriaus pasirinkimo, anketų pateikimo į pašto dėžutes, aktas įteikimo aktas (toliau – Aktas). Akte nurodyta, jog 108 balsavimo anketos pateiktos į pašto dėžutes. Savivaldybė balsavimo anketų (biuletenių) negavo.

Pateikti 67 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 – „Pritarti UAB „Būsto valda“ administruojamo daugiabučio namo, adresu M. Riomerio g. 33, Kaunas, bendrojo naudojimo objektų administravimui sekančių penkerių metų laikotarpiui“. Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus.

Balsavimo biuleteniuose nurodytos butų patalpų savininkų pavardės, išskyrus 49 ir 95 butų, atitinka Savininkų sąrašė nurodytas pavardes.

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2016-12-17 protokolas (toliau – Protokolas). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl pritarimo, jog Namą administruotų UAB „Būsto valda“. Protokole nurodyta, jog balsavimas įvyko, iš 108 pateiktų balsavimo biuletenių grąžinti 67, iš jų 2 negaliojantys, sprendimas priimtas, 65 butų 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 šešiams 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 3.1 p. nustatyta, kad balsavimo organizatorius Balsavimo biuletenį įteikia kiekvienų Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teisės objektu įregistruotų patalpų savininkui asmeniškai pasirašant balsavimo biuletenių išdavimo lape, kuriame turi būti patalpų savininko vardas, pavardė, parašas, pasirašymo data, arba įdedant į pašto dėžutes ir apie Balsavimo biuletenių įteikimą surašant aktą.

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

Namo bendrojo naudojimo objektų administratorius UAB „Būsto valda“ 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 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 su siūlomais 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 2015-02-26 įsakymu Nr. A-564.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą Namu naudingas plotas 3156,70 kv. m.

Sąrašo Administratorius namams kurių plotas yra didesnis kaip 3000 kv. m. 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:**

1. Vadovaujantis teisės aktais, reglamentuojančiais bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimą/skyrimą, Namu butų savininkų balsavimą raštu dėl administratoriaus pasirinkimo turėjo organizuoti Savivaldybė.

2. Balsavimo raštu biuleteniuose suformuluotas siūlomas sprendimas bei Protokole nurodytas svarstomas klausimas neatitinka Prašyme pateiktos informacijos.

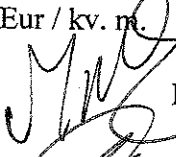




Galimai Sąrašas butų savininkams nebuvo pateiktas ir jie neturėjo galimybės Aprašo nustatyta tvarka pasirinkti administratoriaus.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, Namu 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 namo 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 M. Riomerio g. 33 bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašo nurodyto administravimo tarifo dydį – 0,0290 Eur / kv. m.

Komisija:

 Kęstutis Miškinis  
 Audronė Gustienė  
 Nijolė Ivaškevičienė  
 Karolina Sakalauskienė  
 Eglė Sičiovienė

