

**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
BŪSTO VALDYMO SKYRIUS**

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

POSĖDŽIO PROTOKOLAS

2016-10-28 Nr. 53-4-661
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 Šarkuvos g. 18, Kaune, butų ir kitų patalpų savininkų (pareiškėjas Arvydas Sireika, gyv. Šarkuvos g. 18-44) 2016-09-29 prašymas (reg. 2016-09-30 Nr. 53-6-1586, toliau - Prašymas), adresuotas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui G. Petrauskui.

Komisijos posėdis prasidėjo: 2016-10-27 11.00 val.

Komisijos posėdis baigėsi: 12.00 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 – Eglė Sičiovienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė.

Nariai: Nijolė Ivaškevičienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė, Rasa Pakėnienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė, Karolina Sakalauskienė, Būsto valdymo skyriaus Administravimo ir renovacijos poskyrio vyriausioji specialistė.

Darbotvarkė: Prašymo dėl UAB „Namų priežiūros centras“ (toliau – Administratorius) skyrimo namo Šarkuvos g. 18 administratore sekančių penkerių metų laikotarpiui nagrinėjimas bei kitų, kartu su prašymu pateiktų, dokumentų peržiūrėjimas.

Nustatyta: Prašyme nurodyta, jog š. m. rugsėjo mėn. namo Šarkuvos g. 18 butų ir kitų patalpų savininkai vykdė balsavimą raštu, kuriame nusprendė, kad namą ir toliau prižiūrėtų esamas Administratorius, todėl prašo jį skirti administratoriumi sekantiems penkeriems metams.

Su Prašymu pateiktas 2016-09-12 skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu.

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo (į pašto dėžutes) 2016-09-12 aktas.

Pateiktas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2016-09-27 protokolai. Protokole nurodyta, jog iš 43 vnt. savininkams išsiųstų balsavimo raštu biuletenių gauti 24 vnt., balsavimas įvyko, dauguma savininkų svarstomam klausimui pritarė.

Pateikti 24 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuleteniai.

Balsavimo raštu biuleteniuose, išskyrus buto Nr. 1 biuletenį, nurodyti butų savininkai atitinka VĮ Registrų centro pateiktame namo Šarkuvos g. 18 butų savininkų ir jiems priklausančių patalpų (2016-10-12 raštas Nr. (3.11.4)KATS-1845) sąrašė nurodytas savininkų pavardes.

Balsavimo raštu biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas ne dėl administratoriaus pasirinkimo, bet dėl pritarimo nurodytam konkrečiam administratoriui – „Ar pritariate, jog namą Šarkuvos g. 18, Kaunas, prižiūrėtų esamas administratorius UAB „Namų priežiūros centras“?“

Balsavimo raštu biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus.

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 šešiams 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.

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.

Namą Šarkuvos g. 18 bendrojo naudojimo objektų administratorius 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 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 asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą (toliau – Sąrašas) su jų 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 2015-02-13 įsakymu Nr. A-425. Vadovaujantis VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro

centrinio duomenų banko 2016-10-20 namo Šarkuvos g. 18 išrašu, šio namo naudingas plotas – 2175,97 kv. m. Sąraše daugiabučiams namams, kurių naudingas plotas nuo 1000 kv. m. iki 3000 kv. m., administratorius nurodęs siūlomą bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0405 Eur / kv. m.

Namo Šarkuvos g. 18 butų savininkų organizuoto balsavimo raštu metu Savivaldybės sudaromas ir interneto tinklalapyje skelbiamas Sąrašas savininkams nebuvo pateiktas. Administravimo tarifas balsavimo raštu biuleteniuose, 2016-09-27 protokole ir Prašyme nenurodytas.

Aprašo 21 p. nustatyta, jog savivaldybės vykdomosios institucijos sprendime dėl administratoriaus skyrimo turi būti nurodomas 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.

Išvados:

1. Vadovaujantis teisės aktais, reglamentuojančiais bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimą/skyrimą, namo Šarkuvos g. 18 balsavimą raštu dėl administratoriaus pasirinkimo turėjo organizuoti Savivaldybė.

2. Balsavimo raštu biuleteniuose nebuvo tinkamai suformuluotas svarstomas klausimas dėl administratoriaus pasirinkimo ir jo siūlomo administravimo tarifo dydžio (Sąrašas nepateiktas), todėl savininkai neturėjo galimybės Aprašo nustatyta tvarka pasirinkti administratoriaus.

3. Namu Šarkuvos g. 18 administratorius nėra paskirtas terminuotam laikotarpiui, todėl butų savininkų balsavimo raštu metu priimtas sprendimas (pritarimas) dėl esamo administratoriaus įgaliojimų pratęsimo, neatitinka LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalies.

4. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, namo Šarkuvos g. 18 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 svarstytas nesivadovaujant teisės aktu 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 „Namų priežiūros centras“ paskyrimo namo Šarkuvos g. 18 bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąraše nurodyto administravimo tarifo dydį.


Komisijos pirmininkas:

 Kęstutis Miškinis

Komisijos pirmininko pavaduotoja:

 Audronė Gustienė


Komisijos sekretorė:

 Eglė Sičiovienė

Komisijos nariai:

 Nijolė Ivaškevičienė

Karolina Sakalauskiene

 Rasa Pakėnienė