

**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**

2017-06-12 Nr. 53-4-1024  
Kaunas

Posėdis įvyko 2017-06-12 9.00–10.00 val.

Posėdžio pirmininkė – Karolina Sakalauskienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė.

Posėdžio sekretorė – Rasa Pakėnienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė.

Nariai: Nijolė Ivaškevičienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė, Aušra Kazlauskienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė.

**POSĖDŽIO PAGRINDAS.** Kauno miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus (toliau – skyrius) 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 Vytauto pr. 30, Kaune (toliau – namas), butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai, pareiškėja Irena Bargelienė, buto Vilniaus pr. 30-9 bendrasavininkė) 2017-05-23 prašymas (reg. 2017-05-23 Nr. 53-6-1263, toliau – prašymas).

**DARBOTVARKĖ.** Prašymo dėl UAB „Santermita“ (toliau – administratorius) skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui nagrinėjimas bei kitų, kartu su prašymu pateiktų dokumentų peržiūrėjimas.

**SVARSTYTA.** Prašymas dėl UAB „Santermita“ skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui.

Pateikti dokumentai:

- prašymas dėl administratoriaus skyrimo ateinančių penkerių metų laikotarpiui;
- skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl administratoriaus paskyrimo namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi;
- VĮ Registrų centro 2017-05-30 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 14 gyvenamųjų patalpų (butų) ir 4 negyvenamos patalpos;
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – aktas). Akte nurodyta, jog 18 balsavimo biuletenių išplatinti į pašto dėžutes.
- Skelbimų dėl namo savininkų balsavimo raštu įdėjimo į pašto dėžutes aktas.

- 10 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių (toliau – balsavimo biuleteniai). Balsavimo biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas ne dėl administratoriaus pasirinkimo, bet dėl nurodyto konkretaus administratoriaus pasirinkimo – „Daugiabučio namo esančio adresu: Vytauto pr. 30, Kaunas bendro naudojimo objektų administratoriumi pasirinkti UAB „Santermita“. Balsavimo biuleteniai pasirašyti balsavimo organizatoriaus. Balsavimo biuleteniuose nurodytos savininkų pavardės atitinka savininkų sąrašė nurodytas pavardes;

- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2017-05-22 protokolas (toliau – protokolas). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl nurodyto konkretaus administratoriaus pasirinkimo. Protokole nurodyta, jog iš įteiktų 18 balsavimo biuletenių gauti 10, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 10 savininkų svarstomam klausimui pritarė. Tačiau peržiūrėjus balsavimo raštu biuletenius nustatyta, kad 2 balsavimo raštu biuleteniai, butų 6A ir kitos patalpos (sandėliuko) unikalus Nr. 1992-5035-5038:0017, kurių savininkų indentifikuoti negalima, turėtų būti laikomi negaliojančiais. Šis faktas keičia balsavimo raštu rezultatą.

#### TEISINĖ BAZĖ:

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 3 dalis.

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalis.

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 dalis.

LR civilinio kodekso 4.85 straipsnio 7 dalis.

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 dalis.

Balsavimo aprašo 5 punktas.

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 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 punktas.

Administratorius į Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašą (toliau – sąrašas) įtrauktas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. A-3452.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą, namo naudingas plotas – 984,07 kv. m.

Sąrašė administratorius namams, kurių plotas iki 1000 kv.m, nurodęs administravimo paslaugos tarifą 0,0203 Eur / kv. m (su PVM).

Aprašo 21 punktas.

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. Savininkų organizuotas administratoriaus pasirinkimas prieštarauja LR teisės aktams, reglamentuojantiems bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimą/skyrimą.

NUTARTA. Administratoriaus pasirinkimo klausimas buvo sprendžiamas nesilaikant teisės aktų reikalavimų. Kadangi yra gautas pusės namo Vytauto pr. 30 savininkų 2017-05-23 prašymas (reg. 2017-05-30 Nr. 53-6-1276), organizuoti daugiabučio namo administratoriaus pasirinkimą, Kauno miesto savivaldybė teisės aktų nustatyta tvarka pradėjo balsavimo raštu dėl administratoriaus pasirinkimo procedūras.

Posėdžio pirmininkė

Karolina Sakalauskiene

Posėdžio sekretorė

Rasa Pakėnienė

Nariai:

Nijolė Ivaškevičienė

Aušra Kazlauskienė