

**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**

2018-02-22 Nr. 53-4-127  
Kaunas

Posėdis įvyko 2018-02-22 9.00–10.00 val.

Posėdžio pirmininkas – Kęstutis Miškinis, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vedėjas.

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

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

Nariai: Aušra Kazlauskienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė, Rasa Pakėnienė, 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 M. Riomerio g. 6, Kaune (toliau – namas), butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai, pareiškėja Eugenija Ulevičienė, buto M. Riomerio g. 6-5 savininkė) 2018-02-09 prašymas (reg. 2018-02-15 Nr. 53-6-99, toliau – prašymas).

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

**SVARSTYTA.** Prašymas dėl administratoriaus (UAB „Santermita“) keitimo ir UAB „Būsto valda“ skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui.

Pateikti dokumentai:

- prašymas dėl administratoriaus (UAB „Santermita“) keitimo ir administratoriaus skyrimo ateinančių penkerių metų laikotarpiui;
- skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl administratoriaus keitimo;
- VĮ Registrų centro 2018-01-09 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 16 gyvenamųjų patalpų (butų);
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – aktas). Akte nurodyta, jog 16 balsavimo biuletenių išplatinti į pašto dėžutes;
- 11 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių (toliau – balsavimo biuleteniai). Balsavimo biuleteniuose svarstomas klausimas nurodytas dėl administratoriaus keitimo ir dėl pritarimo nurodytam konkrečiam administratoriui – „Pritarti kad daugiabučio namo, adresu M. Riomerio g. 6, Kaunas, bendrojo naudojimo objektus administruotų UAB „Būsto valda“ sekančių penkerių metų laikotarpiu. Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus;
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2018-02-09 protokolas (toliau – protokolas). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl administratoriaus (UAB „Santermita“) keitimo ir pritarimo, jog namą prižiūrėtų administratorius. Protokole nurodyta, jog iš įteiktų 16 balsavimo biuletenių gauta 11, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 10 savininkų svarstomam klausimui pritarė, 1 balsavimo biuletenis negaliojantis.

**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 UAB „Santermita“ buvo paskirtas penkerių metų laikotarpiui Savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-05-24 įsakymu Nr. A-1995.

Administratorius į Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašą (toliau – sąrašas) įtrauktas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-02-26 įsakymu Nr. A-564.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą, namo naudingas plotas – 731,28 kv. m.

Sąrašė administratorius namams, kurių plotas iki 1000 kv. m, nurodęs administravimo paslaugos tarifą 0,0489 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/keitimo klausimas buvo sprendžiamas nesilaikant teisės aktų reikalavimų, tačiau, atsižvelgiant į namo savininkų tokiu būdu pareikštą valią ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015-05-22 nutartyje pateiktą nuomonę, siūlyti Savivaldybės administracijos direktoriui priimti sprendimą dėl UAB „Būsto valda“ paskyrimo namo M. Riomerio g. 6, Kaune, bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašė nurodyto administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0489 Eur / kv. m (su PVM) ir Savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-05-24 įsakymo Nr. A-1995 „Dėl daugiabučio namo M. Riomerio g. 6 bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“ pripažinimo negaliojančiu.


Posėdžio pirmininkas

 Kestutis Miškinis

Posėdžio pirmininko pavaduotoja

 Karolina Sakalauskiene

Posėdžio sekretorė

 Nijolė Ivaškevičienė

Nariai:

 Aušra Kazlauskienė

 Rasa Pakėnienė

