

**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**

2018-10-02 Nr. 53-4-463
Kaunas

Posėdis įvyko 2018-10-02 9.00–10.00 val.

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

Pirmininko pavaduotoja – 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: Gintarė Dobrovienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė, Nijolė Ivaškevičienė, 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 A. Smetonos al. 47B, Kaune (toliau – namas), butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai) 2018-09-25 prašymas (reg. 2018-09-25 Nr. 53-6-386, toliau – prašymas).

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

SVARSTYTA. Prašymas dėl UAB „Dainavos būstas“ skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui.

Pateikti dokumentai:

- prašymas dėl administratoriaus skyrimo ateinančių penkerių metų laikotarpiui;
- VĮ Registrų centro 2018-09-14 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 50 gyvenamųjų patalpų (butų).

- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – aktas). Akte nurodyta, jog 50 balsavimo biuletenių išplatinti į pašto dėžutes.

- 33 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 A. Smetonos al. 47B, Kaunas, prižiūrėtų esamas administratorius UAB „Dainavos būstas“? Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus. 31 balsavimo biuletenyje nurodytos savininkų pavardės atitinka savininkų sąrašą nurodytas pavardes, 2 – biuletenius pasirašę ne savininkai;

- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2018 m. rugsėjo mėn. protokolas (toliau – protokolas). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl pritarimo, jog namų prižiūrėtų esamas administratorius. Protokole nurodyta, jog iš įteiktų 50 balsavimo biuletenių gauti 33, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 33 savininkai svarstomam klausimui pritarė, 2 biuleteniai turėtų būti pripažinti negaliojančiais, tačiau tai balsavimo rezultatui įtakos neturi.

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 punktą.

Namo bendro naudojimo objektų administratorius Kauno butų ūkis buvo paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2006-01-16 įsakymu Nr. A-147 „Dėl Kauno miesto Panemunės 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 punktą.

Administratorius į Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašą (toliau – sąrašas) įtrauktas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-03-16 įsakymu Nr. A-753.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą, namo naudingas plotas – 2554,01 kv. m.

Sąrašo Administratorius namams, kurių naudingas plotas nuo 1000 iki 3000 kv. m, nurodęs administravimo paslaugos tarifą – 0,0405 Eur / kv. m (su PVM). Šis administravimo tarifas Prašyme ir su juo pateiktuose dokumentuose nenurodytas.

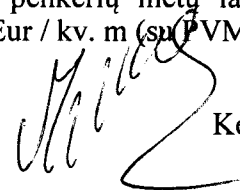
Aprašo 21 punktą.

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, 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 „Dainavos būstas“ paskyrimo namo A. Smetonos al. 47B, Kaune bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašo nurodyto administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0405 Eur / kv. m (su PVM).


Posėdžio pirmininkas

 Kęstutis Miškinis


Pirmininko pavaduotoja


 Karolina Sakalauskienė

Posėdžio sekretorė

 Rasa Pakėnienė

Nariai:

 Nijolė Ivaškevičienė

 Gintarė Dobrovienė