

**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**

2018-11-05 Nr. 53-4-533
Kaunas

Posėdis įvyko 2018-11-05 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: Gintarė Dobrovienė, 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 Taikos pr. 36, Kaune (toliau – namas), butų ir kitų patalpų savininkų 2018-10-17 prašymas (reg. 2018-10-18 Nr. 53-6-408, (toliau – prašymas).

DARBOTVARKĖ. Prašymo dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo (pakeitimo į kitą administratorių) ir pasirinkto administratoriaus UAB Kauno butų ūkis (toliau – administratorius) skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui nagrinėjimas bei kitų, kartu su prašymu pateiktų dokumentų peržiūrėjimas.

SVARSTYTA. Prašymas dėl UAB Kauno butų ūkio skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui.

Pateikti dokumentai:

- prašymas dėl administratoriaus skyrimo ateinančių penkerių metų laikotarpiui;
- skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl administratoriaus pasirinkimo;
- VĮ Registrų centro 2018-10-22 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 60 gyvenamųjų patalpų (butų) ir 2 negyvenamosios patalpos;
- 47 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuleteniai (toliau – balsavimo biuleteniai). Balsavimo biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas „Dėl pritarimo, kad daugiabučio gyvenamojo namo, adresu Taikos pr. 36 Kaunas, bendrojo naudojimo objektus administruotų kitas (vietoje UAB „Santermita“) administratorius UAB Kauno butų ūkis. Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus. Balsavimo biuleteniuose nurodytos 42 pasirašiusių savininkų pavardės atitinka savininkų sąrašą nurodytas pavardes, 5 neatitinka;
- Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus.
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2018-10-17 protokolas (toliau – protokolas). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl pritarimo, jog namą prižiūrėtų administratorius. Protokole nurodyta, jog iš įteiktų 61 balsavimo biuletenio gauta 46, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 46 savininkai svarstomam klausimui pritarė.
- Peržiūrėjus pateiktus dokumentus, nustatyta, kad protokolas neatitinka tikrų duomenų, t. y. iš įteiktų balsavimo biuletenių gauta 47, 42 savininkai svarstomam klausimui pritarė, 5 balsavimo

biuleteniai turėjo būti pripažinti negaliojančiais. Tačiau tai įtakos sprendimui neturi, nes dauguma namo savininkų svarstomam klausimui pritarė.

TEISINĖ BAZĖ:

LR civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1, 2, 3 ir 4 dalys, 4.85 straipsnio 1, 5, 7 ir 9 dalys.

LR Vyriausybės 2013-06-20 nutarimu Nr. 567 patvirtintas Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašo (toliau – aprašas) 18 ir 19 punktai.

LR aplinkos ministro 2011-03-24 įsakymu Nr. D1-251 (2018-09-21 įsakymo Nr. D1-844 redakcija) patvirtintas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas (toliau – balsavimo aprašas).

Namo administratorius UAB „Santermita“ buvo paskirta Savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-29 įsakymu Nr. A-2787 „Dėl daugiabučio namo Taikos pr. 36 bendrojo naudojimo objektų administratoriaus skyrimo“.

Administratorius į Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašą (toliau – sąrašas) įtrauktas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-06-19 įsakymu Nr. A-1730.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą, namo naudingas plotas – 4491,41 kv. m.

Sąrašė administratorius namams, kurių plotas didesnis kaip 3000 kv. m, nurodęs administravimo paslaugos tarifą 0,0203 Eur / kv. m (su PVM).

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.

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

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 Kauno butų ūkio paskyrimo namo Taikos pr. 36, Kaune, bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašė nurodyto administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0203 Eur / kv. m (su PVM) bei pripažinti netekusiu galios Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-29 įsakymą Nr. A-2787.

Posėdžio pirmininkas



Kęstutis Miškinis

Posėdžio pirmininko pavaduotoja



Karolina Sakalauskiene

Posėdžio sekretorė



Nijolė Ivaškevičienė

Nariai:



Gintarė Dobrovienė