

**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**

2018-12-11 Nr. 53-4-624  
Kaunas

Posėdis įvyko 2018-12-11 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 – Gintarė Dobrovienė, 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, 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 A. Smetonos al. 57A, Kaune (toliau – namas), butų ir kitų patalpų savininkų 2018-11-13 prašymas (reg. 2018-12-07 Nr. 53-6-491, toliau – prašymas).

**DARBOTVARKĖ.** Prašymo dėl 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 2018-09-19 parengtas Namo butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 84 gyvenamosios patalpos (butai);
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – aktas). Akte nurodyta, jog 84 balsavimo biuleteniai išplatinti į pašto dėžutes;
- 46 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 – „Pritarti UAB Kauno butų ūkis administruojamo daugiabučio gyvenamojo namo adresu A. Smetonos al. 57A, Kaunas, bendrojo naudojimo objektų administravimui sekančių penkerių metų laikotarpiui“. Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus. Balsavimo biuleteniuose nurodytos pasirašiusių savininkų pavardės atitinka savininkų sąrašą nurodytas pavardes;
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2018-11-13 protokolas (toliau – protokolas). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl pritarimo, jog namą prižiūrėtų administratorius. Protokole nurodyta, jog iš įteiktų 84 balsavimo biuletenių gauta 46, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 44 savininkai svarstomam klausimui pritarė, 2 nepritarė.

**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 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.

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 – 4193,23 kv. m.

Sąrašė administratorius namams, kurių plotas virš 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 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 Kauno butų ūkio paskyrimo namo A. Smetonos al. 57A, Kaune, bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašė nurodyto administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0203 Eur / kv. m (su PVM).

Posėdžio pirmininkas

  
Kęstutis Miškinis


Posėdžio pirmininko pavaduotoja

  
Karolina Sakalauskiene

Posėdžio sekretorė

  
Gintarė Dobrovienė

Nariai:

  
Nijolė Ivaškevičienė

  
Rasa Pakėnienė