

**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**

2018-09-07 Nr. 53-4- *H11*  
Kaunas

Posėdis įvyko 2018-09-07 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, 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 Laisvės al. 9, Kaune (toliau – namas), butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – savininkai), 2018-08-29 prašymas (reg. 2018-08-29 Nr. 53-6-346, toliau – prašymas).

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

**SVARSTYTA.** Prašymas dėl administratoriaus skyrimo namo administratoriumi penkerių metų laikotarpiui.

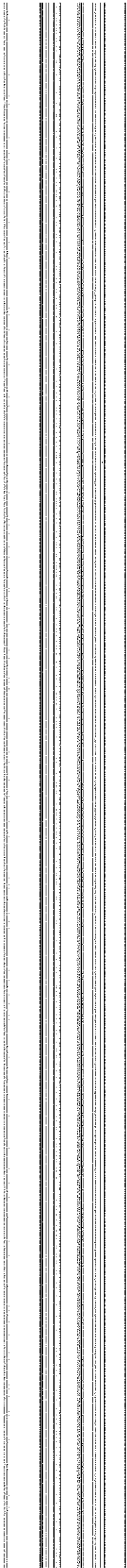
Pateikti dokumentai:

- prašymas dėl administratoriaus skyrimo ateinančių penkerių metų laikotarpiui;
- skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl administratoriaus paskyrimo;
- VI Registrų centro 2018-07-30 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 5 gyvenamosios patalpos (butai) ir 3 negyvenamosios patalpos;
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – aktas). Akte nurodyta, jog 8 balsavimo biuleteniai išplatinti į pašto dėžutes;
- 6 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuleteniai (toliau – balsavimo biuleteniai). Balsavimo biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas ne dėl administratoriaus pasirinkimo, bet pritarimo, kad namą prižiūrėtų/administruotų UAB „Kauno centro būstas“. Balsavimo biuleteniai nepasirašyti balsavimo organizatoriaus. Balsavimo biuleteniuose nurodyti savininkai atitinka savininkų sąrašą nurodytus savininkus;
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2018-08-28 protokolas (toliau – protokolas). Protokole nurodyta, jog iš įteiktų 8 balsavimo biuletenių gauti 6, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 5 savininkai svarstomam klausimui pritarė, 1 nepritarė.

**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 2015-03-16 įsakymu Nr. A-753.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą, namo naudingas plotas – 729,93 kv. m.

Sąrašė administratorius namui nurodęs administravimo paslaugos tarifą 0,0550 Eur / kv. m (su PVM).

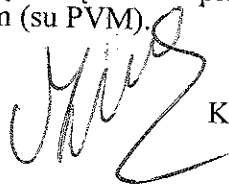
Aprašo 21 punktas.

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.

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 centro būstas“ paskyrimo namo Laisvės al. 9, Kaune, bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašė nurodyto administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0550 Eur / kv. m (su PVM).

Posėdžio pirmininkas



Kęstutis Miškinis

Posėdžio pirmininko pavaduotoja



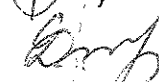
Karolina Sakalauskiene

Posėdžio sekretorė



Nijolė Ivaškevičienė

Nariai:



Gintarė Dobroviene



Rasa Pakėniene

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes the need for transparency and accountability in financial reporting. The text highlights the role of internal controls in preventing fraud and ensuring the integrity of the data. It also mentions the importance of regular audits and reviews to identify any discrepancies or weaknesses in the system.

2. The second part of the document focuses on the implementation of a robust risk management framework. It outlines the various risks that an organization may face, including financial, operational, and reputational risks. The text provides a detailed description of the risk assessment process, which involves identifying, analyzing, and prioritizing risks based on their potential impact and likelihood. It also discusses the development of risk mitigation strategies and the establishment of a risk culture within the organization.

3. The third part of the document addresses the challenges of data management and information security. It discusses the importance of data accuracy, consistency, and availability. The text highlights the need for strong data governance policies and procedures to ensure that data is used responsibly and securely. It also mentions the importance of investing in advanced security technologies and training employees on best practices for data protection.

4. The fourth part of the document discusses the role of technology in driving organizational success. It highlights the benefits of digital transformation, such as increased efficiency, improved customer experience, and better decision-making capabilities. The text also mentions the importance of staying up-to-date with the latest technological trends and investing in research and development to maintain a competitive edge.

5. The fifth part of the document discusses the importance of human capital and talent management. It highlights the need for a diverse and skilled workforce to drive innovation and growth. The text discusses various strategies for attracting, developing, and retaining top talent, such as offering competitive compensation, providing opportunities for professional growth, and fostering a positive work environment.

6. The sixth part of the document discusses the importance of corporate social responsibility (CSR) and sustainability. It highlights the benefits of CSR, such as improved brand reputation, increased customer loyalty, and better access to capital. The text discusses various CSR initiatives, such as environmental protection, social welfare, and ethical sourcing, and emphasizes the importance of integrating CSR into the organization's core business strategy.

7. The seventh part of the document discusses the importance of effective communication and collaboration. It highlights the need for clear and concise communication channels to ensure that all stakeholders are informed and aligned. The text discusses various communication tools and techniques, such as regular meetings, reports, and newsletters, and emphasizes the importance of fostering a culture of open communication and teamwork.

8. The eighth part of the document discusses the importance of continuous improvement and innovation. It highlights the need for a growth mindset and a willingness to experiment and learn from failure. The text discusses various innovation frameworks and processes, such as design thinking and lean startup, and emphasizes the importance of creating a supportive environment for innovation.

9. The ninth part of the document discusses the importance of financial management and budgeting. It highlights the need for a clear financial strategy and a well-defined budget to ensure that the organization is financially sound and able to meet its long-term goals. The text discusses various financial management tools and techniques, such as cost control, capital budgeting, and financial forecasting, and emphasizes the importance of regular financial reviews and reporting.

10. The tenth part of the document discusses the importance of legal and regulatory compliance. It highlights the need for a strong legal and regulatory framework to ensure that the organization is operating within the law and avoiding any legal risks. The text discusses various legal and regulatory issues, such as contract management, intellectual property protection, and data privacy, and emphasizes the importance of staying up-to-date with the latest legal and regulatory requirements.