

**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**

2019-02-28 Nr. 53-4-138  
Kaunas

Posėdis įvyko 2019-02-28 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: Rasa Pakėnienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus vyriausioji specialistė, 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 V. Krėvės pr. 98B, Kaune (toliau – namas), butų ir kitų patalpų savininkų 2019-01-11 prašymas (reg. 2019-02-26 Nr. 53-6-79, toliau – prašymas).

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

**SVARSTYTA.** Prašymas dėl UAB „Santermita“ skyrimo namo administratoriumi.

Pateikti dokumentai:

- prašymas dėl administratoriaus paskyrimo;
- skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl administratoriaus pasirinkimo;
- VĮ Registrų centro 2018-12-14 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 109 gyvenamosios patalpos;
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įteikimo aktas (toliau – aktas). Akte nurodyta, jog 109 balsavimo raštu biuleteniai įdėti į pašto dėžutes;
- 64 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuleteniai (toliau – balsavimo biuleteniai). Balsavimo biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas ne dėl administratoriaus pasirinkimo/keitimo, bet dėl pritarimo nurodyto administratoriaus skyrimo;
- Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2018-12-27 protokolai (toliau – protokolai). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl administratoriaus pasirinkimo. Protokole nurodyta, jog iš įteiktų 109 balsavimo biuletenių gauta 63, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 62 savininkai svarstomam klausimui pritarė, 1 balsavimo biuletenis negaliojantis.
- Peržiūrėjus pateiktus balsavimo biuletenis, nustatyta, kad 3 balsavimo biuleteniai turėjo būti pripažinti negaliojančiais (neatitinka balsavimo biuleteniuose nurodytos balsavusių savininkų pavardės savininkų sąrašė nurodytas pavardes, vienas balsavimo biuletenis nepasirašytas). Todėl sprendimui pritarė 61 savininkas. Tačiau tai įtakos sprendimo priėmimui neturi.

## 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 „Nemuno būstas“ buvo paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-06-19 įsakymu Nr. A-2336 penkerių metų laikotarpiui.

Administratorius į Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašą (toliau – sąrašas) įtrauktas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-12-09 įsakymu Nr. A-3452.

Pagal Nekilnojamojo turto registrą, namo naudingas plotas – 4305,53 kv. m.


Sąrašė administratorius namams, kurių plotas virš 3000 kv. m, nurodęs administravimo paslaugos tarifą 0,0145 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/keitimą.

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 „Santermita“ paskyrimo namo V. Krėvės pr. 98B, Kaune, bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašė nurodyto administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0145 Eur / kv. m (su PVM).


Posėdžio pirmininkas

  
Kęstutis Miškinis


Posėdžio pirmininko pavaduotoja

  
Karolina Sakalauskiene

Posėdžio sekretorė

  
Nijolė Ivaškevičienė

Nariai:

  
Rasa Pakėnienė

  
Gintarė Dobrovienė