

**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**

2019-09-23 Nr. 53-4- 712
Kaunas

Posėdis įvyko 2019-09-23 9.00–10.00 val.

Posėdžio pirmininkė – Grita Jasevičienė, Kauno miesto savivaldybės administracijos Daugiabučių namų administravimo ir renovavimo skyriaus Valdytojų veiklos poskyrio vedėja, atliekanti skyriaus vedėjo funkcijas.

Posėdžio pirmininkės 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 Filipavičienė, 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 2019-09-03 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 2019-09-10 prašymas (reg. 2019-09-13 Nr. 53-6-309, 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 penkerių metų laikotarpiui.

Pateikti dokumentai:

- prašymas dėl administratoriaus paskyrimo;
- skelbimas apie vykdomą balsavimą raštu dėl administratoriaus pasirinkimo;
- VĮ Registrų centro 2019-09-06 parengtas Namų butų (patalpų) sąrašas pastate (toliau – savininkų sąrašas). Pagal savininkų sąrašą name yra 60 gyvenamųjų patalpų (butų) ir 2 negyvenamos patalpos;

- Namų butų/patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių įdėjimo į pašto dėžutes aktas (toliau – aktas). Akte nurodyta, jog 62 balsavimo raštu biuleteniai įdėti į pašto dėžutes;

- skelbimo įdėjimo į pašto dėžutes aktas (nurodyta, kad skelbimas įdėtas į 62 pašto dėžutes);

- 40 Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu biuletenių (toliau – balsavimo biuletenis).

Balsavimo biuleteniuose svarstomas klausimas suformuluotas dėl administratoriaus pasirinkimo, siūlomas sprendimas – namo administratoriumi, šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtoju pasirinkti UAB „Santermita“. Balsavimo biuleteniai pasirašyti balsavimo organizatoriaus. Balsavimo biuleteniuose nurodytos savininkų pavardės, atitinka savininkų sąrašą nurodytas pavardes;

- Namų butų/patalpų savininkų balsavimo raštu balsų skaičiavimo komisijos 2019-09-03 protokolai (toliau – protokolai). Protokole svarstomas klausimas nurodytas dėl administratoriaus pasirinkimo, siūlomas sprendimas – namo administratoriumi, šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtoju pasirinkti UAB „Santermita“. Protokole nurodyta, jog iš

įteiktų 62 balsavimo biuletenių gauta 41, balsavimas įvyko, sprendimas priimtas, 41 savininkas siūlomam sprendimui pritarė.

Komisija klausimo dėl šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų prižiūrėtojo pasirinkimo nesvarsto, nes tai nėra komisijos kompetencijoje.

Protokole neteisingai nurodytas gautų balsavimo biuletenių ir sprendimą priėmusių savininkų skaičius, nes pateikta ne 41, o 40 balsavimo biuletenių, 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 patvirtinto 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 „Kauno centro būstas“ buvo paskirtas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-05-14 įsakymu Nr. A-1680 „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 2014-12-09 įsakymu Nr. A-3452.

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

Sąrašė administratorius namams, kurių plotas daugiau kaip 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/keitimas 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 Taikos pr. 36, Kaune, bendrojo naudojimo objektų administratoriumi penkerių metų laikotarpiui, taikant Sąrašė nurodyto administravimo paslaugos tarifo dydį – 0,0145 Eur / kv. m (su PVM).

Posėdžio pirmininkė

Posėdžio pirmininkės pavaduotoja

Posėdžio sekretorė

Nariai:

Grita Jasevičienė

Karolina Sakalauskienė

Nijolė Ivaškevičienė

Rasa Pakėnienė

Gintarė Filipavičienė