

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro
2013 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-495
(Lietuvos Respublikos aplinkos ministro
2023 m. vasario 6 d. įsakymo Nr. D1-44
redakcija)

BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ SPRENDIMO DĖL DAUGIABUČIO NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROTOKOLAS

**Daugiabučio namo, Žalioji g. 7, Garliava, Kauno r.,
butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolas**

2024 m. liepos 23d. Nr. 17

Susirinkimas įvyko 2024-07-23 d.

I. Bendra informacija

Daugiabutis namas, Žalioji g. 7, Garliava, Kauno r., kurio unikalus Nr. 5297-7002-9019, (toliau – namas) bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra UAB Komunalinių paslaugų centras, įmonės kodas 301846604, kurios buveinė Vytauto g.71, Garliava, Kauno r.

Butų ir kitų patalpų name skaičius 44.

Namo butų ir kitų patalpų savininkų skaičius 56.

II. Dalyviai

Namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) susirinkime (toliau – susirinkimas) dalyvavo, grąžinta balsavimo biuletenių:

1) 25 (dvidešimt penki), turintys 25 (dvidešimt penkis balsus), ir tai sudaro 56,82 % (penkiasdešimt šešis ir aštuoniasdešimt dvi šimtasias procento) visų namo butų ir kitų patalpų (nuosavybės teisės objektų) skaičiaus. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsniu susirinkimo kvorumas yra, susirinkimas laikomas įvykusi.

2) Bendrojo naudojimo objektų valdytojo įgaliotas asmuo, dalyvaujantis susirinkime UAB Komunalinių paslaugų centras.

Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo dalyvių sąrašas pridedamas (3 priedas).

III. Susirinkimo sušaukimas ar balsavimo raštu skelbimas

2024 m. liepos 9 d. paskelbtas pranešimas apie susirinkimą priimant sprendimą dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) (pridedamas) namo skelbimų lentoje; apie susirinkimą butų ir kitų patalpų savininkai informuoti įmetant pranešimą į pašto dėžutes ar kitais patalpų savininkų informavimo būdais, numatytais Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. D1-961 „Dėl Butų ir kitų patalpų

savininkų susirinkimų šaukimo, darbotvarkės ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ar Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“. Patalpų savininkams buvo sudarytos galimybės susipažinti su namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano projektu ir planuojamu preliminarium investicijų paskirstymu.

IV. Susirinkimo pirmininko ir sekretoriaus rinkimai:

Bendrojo naudojimo objektų valdytojas ar jo įgaliotas asmuo pasiūlė susirinkime dalyvaujančių patalpų savininkų paprasta balsų dauguma išrinkti susirinkimo pirmininką ir susirinkimo sekretorių.

SVARSTYTA:

Susirinkimo pirmininku pasiūlyta išrinkti UAB Komunalinių paslaugų centro direktoriaus pavaduotoją Saulių Saliklį.

Susirinkimo sekretorę pasiūlyta išrinkti UAB Komunalinių paslaugų centro vadybininkę Viliją Sinkevičienę.

BALSUOTA:

	„Pritariu“	„Nepritariu“
Dėl susirinkimo pirmininko	25	
Dėl susirinkimo sekretoriaus	25	

NUSPRESTA:

Susirinkimo pirmininku išrinkti UAB Komunalinių paslaugų centro direktoriaus pavaduotoją Saulių Saliklį, Susirinkimo sekretorę išrinkti UAB Komunalinių paslaugų centro vadybininkę Viliją Sinkevičienę.

V. Susirinkimo darbotvarkė ar balsavimo raštu svarstomi klausimai ir sprendimai

Kai sprendimas priimamas susirinkime:

Susirinkimo pirmininkas pristato susirinkimo darbotvarkę:

1. Dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) pakoreguoto investicijų plano (Paketas II) tvirtinimas, dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo ir įgyvendinimo sąlygų pasikeitimo.
2. Dėl rezervo namo atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbams atlikti patvirtinimo.
3. Dėl lėšų skolinimosi daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti ir finansuotojo pasirinkimo.

BALSUOTA:

„Pritariu“	„Nepritariu“
25	0

NUSPRESTA:

Pritarti pasiūlytai susirinkimo darbotvarkei.

Pastaba. Jei sprendimas priimamas susirinkime, vykdomas vardinis balsavimas. Butų ir kitų patalpų savininkai gali iš anksto raštu pareikšti nuomonę apie susirinkime svarstomus klausimus informavę susirinkimo organizatorių ir gavę vardinio balsavimo biuletenį. Butų ir kitų patalpų savininkai iki susirinkimo įteikę užpildytą vardinio balsavimo biuletenį susirinkimo organizatoriui, laikomi dalyvaujančiais susirinkime, registruojami dalyvių sąrašė ir jų balsai įskaitomi į balsavimo rezultatus. Pavyzdinė vardinio balsavimo biuletenio forma pridedama (1 priedas). Balsuojant raštu, vadovaujamas Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251. Pavyzdinė balsavimo raštu biuletenio forma pridedama (2 priedas).

SVARSTYTA:

Svarstomas klausimas:

2. Namų atnaujinimo (modernizavimo) pakoreguoto investicijų plano (Paketas II) tvirtinimas, dėl namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo ir įgyvendinimo sąlygų pasikeitimo.

Siūlomas sprendimas:

Patvirtinti namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planą (pagal pasirinktą II variantą) ir nustatyti, kad:

1) Visa investicijų suma neturi viršyti **1 443 987,47 €** (vienas milijonas keturi šimtai keturiasdešimt trys tūkstančiai devyni šimtai aštuoniasdešimt septyni eurai 47 ct), iš jų kredito suma, neįskaitant 20 proc. rezervo, **1 310 481,37 €** (vienas milijonas trys šimtai dešimt tūkstančių keturi šimtai aštuoniasdešimt vienas euras ir 37 ct).

2) Visas su namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimu susijusias išlaidas (investicijas), atėmus valstybės paramą, privalo apmokėti patalpų savininkai. Paskirstant lėšas butų ir kitų patalpų savininkams, įvertinamos bendrosios investicijos, kurios paskirstomos proporcingai daliai bendrojoje nuosavybėje (buto naudingajam plotui arba kitų patalpų bendrajam plotui ir viso namo naudingojo ploto santykiui), ir individualios investicijos (buto ar kitų patalpų langams keisti ir pan.).

Kredito administravimo mokestį apmoka kreditą turintys butų ir kitų patalpų savininkai iki jo grąžinimo dienos (valstybės parama neteikiama).

3) Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimo organizavimas ir administravimas ir (ar) jo įgyvendinimas, ir (ar) finansavimas, vadovaujantis patvirtintu namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planu, pavedamas **UAB Komunalinių paslaugų centrui** (toliau – projekto administratorius).

Projekto administratorius namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto vykdymo metu patalpų savininkams privalo teikti informaciją apie namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimą, kai jie kreipiasi raštu ar elektroniniu laiškų – atsakyti raštu ar elektroniniu laiškų ne vėliau kaip per 10 darbo dienų gavus prašymą.

Kai namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto administravimas pavedamas savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriui arba subjektui, kuris nėra bendro naudojimo objektų valdytojas, šis sprendimo punktas papildomas įpareigojimu namų bendrojo naudojimo objektų valdytojui sudaryti su projekto administratoriumi pavedimo sutartį pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro patvirtintą „Pavyzdinę pavedimo organizuoti daugiabučio namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimą ir (ar) įgyvendinimą, ir (ar) finansavimą sutarties formą“

4) Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administravimo mokestis mokamas už laikotarpį, nustatytą Valstybės paramos taisyklėse, taikant ne didesnę kaip Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarime Nr. 1725 „Dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo

(modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirtą kaupiamąjį įnašą ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“ (toliau – Nutarimas). Namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administravimo išlaidos apmokamos arba kompensuojamos valstybės lėšomis pagal Nutarime ir Valstybės paramos taisyklėse nustatytas sąlygas ir tvarką.

5) Patalpų savininkai, kurių naudai paimtas lengvatinis kreditas įgyvendinti projektą, privalės kiekvieną mėnesį apmokėti jiems tenkančią kredito ir palūkanų dalį pagal kreditavimo sutartyje nustatytą kredito grąžinimo grafiką projekto administratoriaus nurodyta tvarka.

6) Patalpų savininkai, perleisdami patalpas kitam asmeniui, turi informuoti pirkėją (igijėją) apie patalpų savininkui tenkančius išpareigojimus ir išsiskolinimus, susijusius su projekto įgyvendinimu, kreditu ir palūkanomis. Jei yra išsiskolinimų perleidimo metu – patalpų savininkai privalo juos apmokėti iki patalpų perleidimo dienos, vykdytinas prievolės perduoti buto ar kitų patalpų pirkėjui (igijėjui). Apie patalpų perleidimą patalpų savininkas turi informuoti bendrojo naudojimo objektų valdytoją ir projekto administratorių.

7) Gyventojai, turintys teisę į šildymo išlaidų kompensaciją, turi būti supažindinti su Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo nuostatomis: jei daugiabučio namo buto savininkas, kuris turi teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją arba ją gauna, nedalyvavo susirinkime svarstant ir priimant sprendimą dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo ir atsisakė dalyvauti įgyvendinant šį projektą (balsuojant nepritarė projekto įgyvendinimui), ateinantį šildymo sezoną jo bendrai gyvenantiems asmenims arba vienam gyvenančiam daugiabučio namo buto savininkui skiriama kompensuojama būsto šildymo išlaidų dalis mažinama 50 proc.; nuo kito šildymo sezono būsto šildymo išlaidų kompensacija neskiriama, kol bus įgyvendintas daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas, bet ne ilgiau kaip 3 šildymo sezonus, įskaitant atvejį, kai dėl šių asmenų veiksmų ir (ar) neveikimo daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas nepradėtas įgyvendinti.

Buto ar kitų patalpų savininko sprendimas:

BALSUOTA:

„Pritariu“	„Nepritariu“	Negaliojančių balsavimo raštu ar vardinio balsavimo biuletenių skaičius
25	0	

Pastaba. Jei sprendimas priimamas susirinkime, vykdomas vardinis balsavimas. Pavyzdinė vardinio balsavimo biuletenio forma pridedama (1 priedas). Balsuojant raštu vadovaujamasi Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251. Pavyzdinė balsavimo raštu biuletenio forma pridedama (2 priedas).

NUSPREŠTA: pritarti siūlomam sprendimui.

2. Dėl rezervo namo atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbams atlikti patvirtinimo.

Siūlomas sprendimas:

Patvirtinti 20 proc. rezervą, kuris apskaičiuotas nuo investicijų plane numatytos statybos rangos darbų, energinį efektyvumą didinančioms ir kitoms priemonėms įgyvendinti numatytos, sumos ir nustatyti, kad:

1. Visa investicijų suma neturi viršyti 1 706 083,74 € (vienas milijonas septyni šimtai šeši tūkstančiai aštuoniasdešimt trys eurai ir 74 ct), iš jų kredito suma, įskaitant 20 proc. rezervą, 1 572 577,64 € (vienas milijonas penki šimtai septyniasdešimt du tūkstančiai penki šimtai septyniasdešimt septyni eurai ir 64 ct).

2. Rezervas naudojamas:

– perskaičiuoti statybos rangos darbų sutarties kainą, jeigu nepakanka numatytos sumos įgyvendinti statybos rangos darbams, susijusiems su energinį efektyvumą didinančiomis ir kitomis priemonėmis;

– neįvykus projekto statybos rangos darbų ar statybos rangos darbo kartu su techninio darbo projekto parengimu pirkimui ir nustatius, kad numatyta statybos rangos darbo suma yra per maža įvykdyti pirkimą;

– įsigyti papildomų statybos rangos darbų, jeigu numatytos statybos rangos darbų sumos nepakanka atsiradusiems papildomiesiems statybos rangos darbams atlikti.

3. Prireikus panaudoti dalį ar visą rezervo sumą, 2) punkte išvardintais atvejais projekto administratorius raštu informuoja butų ir kitų patalpų savininkus išvardydamas rezervo naudojimo priežastis.¹

4. Atskiras butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas dėl rezervo naudojimo 2) punkte nurodytais atvejais nepriimamas.²

BALSUOTA:

„Pritariu“	„Nepritariu“	Negaliojančių balsavimo raštu ar vardinio balsavimo biuletenių skaičius
24	1	

NUSPREŠTA: nepritarti siūlomam sprendimui.

3. Dėl lėšų skolinimosi daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti ir finansuotojo pasirinkimo.

Siūlomas sprendimas:

- 8) Projekto administratorius *patalpų savininkų vardu* sudaro lengvatinio kredito sutartį, visa investicijų suma neturi viršyti **1 443 987,47 €** (vienas milijonas keturi šimtai keturiasdešimt trys tūkstančiai devyni šimtai aštuoniasdešimt septyni eurai 47 ct). iš jų kredito suma, neįskaitant 20 proc. rezervo, **1 310 481,37 €** (vienas milijonas trys šimtai dešimt tūkstančių keturi šimtai aštuoniasdešimt vienas euras ir 37 ct), sumai ne ilgesniam kaip 240 mėn. laikotarpiui su UAB „Investicijų ir verslo garantijos“ (INVEGA). t.k. 110084026 (toliau finansuotojas) su fiksuotomis 3% metinėmis palūkanomis, siekiant įgyvendinti namo, esančio **Žalioji** g. 7, Garliava, Kauno r.. atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planą.

Projekto administratorius supažindina patalpų savininkus su kitomis lengvatinio kredito sutarties sąlygomis arba pateikia jiems lengvatinio kredito sutarties projektą. Prieš pasirasydamas lengvatinio kredito sutartį, turi įsitikinti, kad lengvatinio kredito sutartyje numatyta galimybė patalpų savininkui pageidaujant, grąžinti lengvatinį kreditą ar jo dalį anksčiau nustatyto termino netaikant priešlaikinio lengvatinio kredito grąžinimo mokestčio.

¹ Butų, ir kitų patalpų savininkai tvirtindami investicijų planą priima sprendimą dėl kitokio butų ir kitų, patalpų savininku informavimo apie rezervo naudojimo priežastis budo (pvz., rezervas gali būti naudojamas tik gavus butų ir kitų patalpų savininkų sutikimą).

² Atskiras butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas naudoti rezervą šio klausimo 2 punkte numatytais atvejais nepriimamas, tačiau butų ir kitų patalpų savininkai tvirtindami investicijų planą, gali priimti sprendimą nepritarti investicijų plane nurodyto dydžio rezervui, tokiu atveju statybos rangos darbų energetinį efektyvumą didinančių ir kitų priemonių kaina yra ta, kuriai pritarė butų ir kitų patalpų savininkai, neįtraukiant numatyto rezervo sumos.

BALSUOTA:

„Pritariu“	„Nepritariu“	Negaliojančių balsavimo raštu ar vardinio balsavimo biuletenių skaičius
25	0	

NUSPŘSTA: pritarti siūlomam sprendimui.

PRIDEDAMA:

1. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo dalyvių sąrašas (Pavyzdinės butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo formos 3 priedas).

2. Pranešimo kopija apie butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukimą priimant sprendimą dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) (Pavyzdinės butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo formos 4 priedas) ar butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu paskelbimo priimant sprendimą dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) (Pavyzdinės butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo formos 5 priedas).

3. Vardinio balsavimo ar balsavimo raštu biuleteniai (Pavyzdinės butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo formos 2 priedas).

4. Namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano kopija.

Susirinkimo pirmininkas

(parašas)

UAB „Komunalinių paslaugų centras“
Direktoriaus pavaduotojas
Saulius Saliklis

(vardas ir pavardė)

Susirinkimo sekretorė

(parašas)

Vadybininkė
Vilija Sinkevičienė

(vardas ir pavardė)