418 GARAŽŲ STATYBOS IR EKSPLOATAVIMO BENDRIJOS
(Bendrijos JAR kodas 124746340, buveinė Medeinos g. 9-21, Vilnius)
VISUOTINIO BENDRIJOS NARIŲ IR VISŲ PATALPŲ SAVININKŲ SUSIRINKIMO, ĮVYKUSIO
2024 m. lapkričio 7 d.
adresu Žemynos g. 2B,
Vilnius

PROTOKOLAS Nr. 3

Dalyvavo: 63 (šešiasdešimt trijų) patalpų savininkai (iš jų 62 (šešiasdešimt du) – bendrijos nariai (dvi patalpos priklauso vienam savininkui).
(sąrašas pridedamas).

Bendras Bendrijos narių skaičius: 105
Kvorumas: yra

Susirinkimo pradžia: 18:00 val.
Susirinkimo pabaiga: 19:50 val.

Susirinkimo darbotvarkė:

1) Balsus skaičiuosiančio asmens (asmenų) rinkimas.
2) Susirinkimo pirmininko ir sekretoriaus rinkimas.
3) Bendrijos pirmininko rinkimas.
4) Bendrijos valdybos rinkimas.
5) Ginčus nagrinėjančio asmens rinkimas.
6) Bendrijos revizoriaus rinkimas.
7) Bendrijos įstatų keitimas.
8) Įgaliojimo suteikimas Bendrijos nariui pasirašyti darbo sutartį su Bendrijos pirmininku.
9) Bendrijos pirmininko darbo užmokesčio tvirtinimas.
10) Pastato projekto užsakymas.
11) Lėšų (patalpų savininkų metinės įmokos) bendrijos administravimui, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) išlaidoms ir kitoms būtinoms išlaidoms apmokėti nustatymas nuo 2025 metų.
12) Papildomai renkamų lėšų stogo (aikštelės) remontui dydžio ir apmokėjimo termino nustatymas.

Priedai:
- Dalyvių sąrašas.
- Informacija apie susirinkimo sušaukimą.

Susirinkimo pradžioje Andžej Mackevič paaiškino susirinkusiems, kad darbotvarkės 3-11 klausimais balsuoja Bendrijos nariai, o darbotvarkės 12-asis klausimas pagal LR Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 12 str. priskiriamas visų patalpų savininkų susirinkimo kompetencijai, todėl 12-uoju darbotvarkės klausimu balsuos visi garažo patalpų, esančių pastate, savininkai (net ir nesantys Bendrijos nariais). Darbotvarkės 1 ir 2 klausimu taipogi balsuoja visi savininkai, kadangi balsai skaičiuojami, susirinkimui pirmininkaujama bei sekretoriaujama bus bendrai visiems klausimams. Susirinkusių ne Bendrijos narių, paklausta, ar jie pareiškia norą tapti Bendrijos nariais. Pareiškusieji norą, pasirašė prašymus ir buvo įtraukti į Bendrijos narių sąrašą.

1. **SVARSTYTA: Balsus skaičiuosiančio asmens (asmenų) rinkimas**
   (balsuoja visi savininkai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų).

Andžej Mackevič pasisiūlė skaičiuoti balsus padedant Kęstučiui R. Meizaraičiui, Anton Sobieski ir Dainiui Lažauninkui.

Balsuota:
UŽ: 63 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Balsus skaičiuosiančiais išrinkti Andžej Mackevič padedant Kęstučiui R. Meizaraičiui, Anton Sobieski ir Dainiui Lažauninkui

2. **SVARSTYTA: Susirinkimo pirmininko ir sekretoriaus rinkimas**
   (balsuoja visi savininkai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų).

Andžej Mackevič pasisiūlė būti Susirinkimo pirmininku. Susirinkimo sekretoriaus rolei pasiūlyta Natalja Grečuk.

Balsuota:
UŽ: 63 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Susirinkimo pirmininku išrinkti Andžej Mackevič. Susirinkimo sekretoriumi išrinkti Natalją Grečuk.

3. **SVARSTYTA: Bendrijos pirmininko rinkimas**
   (balsuoja Bendrijos nariai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. vienas narys turi vieną balsą)

Andžej Mackevič paaiškino, kad iki šiol Bendrija turėjo tik Valdybą bei Valdybos pirmininką. Bendrijos pirmininkas oficialiai Bendrijoje nebuvo išrinktas.
Pasiūlyta Bendrijos Pirmininku išrinkti Andžej Mackevič.

Balsuota:
UŽ: 62 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Bendrijos Pirmininku išrinkti Andžej Mackevič.

4. **SVARSTYTA: Bendrijos valdybos rinkimas**
   (balsuoja Bendrijos nariai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. vienas narys turi vieną balsą)

Andžej Mackevič paaiškino, kad ankstesniame visuotiniame susirinkime Valdybos rinkimas turėjo trūkumų. Pateikus dokumentus Registrų centrui, buvo gautas atsakymas, kad nebuvo tinkamai surinkta informacija apie Bendrijos narių informavimą apie vyksiantį susirinkimą, klaidų buvo ir surašytame

Susirinkimo protokole. Todėl yra poreikis dar kartą, tinkamai, laikantis teisės aktų reikalavimų, įforminti Valdybos narių rinkimus.
Pasiūlyta Bendrijos Valdybos nariais išrinkti:
Andžej Mackevič
Kęstutį R. Meizaraitį
Anton Sobieski
Dainių Lažauninką.

Balsuota:
UŽ: 62 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Bendrijos Valdybos nariais išrinkti: Andžej Mackevič, Kęstutį R. Meizaraitį, Anton Sobieski, Dainių Lažauninką.

5. **SVARSTYTA: Ginčus nagrinėjančio asmens rinkimas**
(balsuoja Bendrijos nariai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. vienas narys turi vieną balsą)

A.Mackevič paaiškino, kad pagal DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMĄ bendrijose, turinčiose >100 narių, privalu išrinkti ginčus nagrinėjantį asmenį ar komisiją. Esant ginčui tarp Bendrijos narių ir Bendrijos valdymo organų, ginčas perduodamas nagrinėti išrinktam ginčus nagrinėjančiam asmeniui (komisijai), kuris teikia ginčo sprendimo pasiūlymą. Jei ginčo šalys nevykdo pasiūlymo ir ginčo nepavyksta išspręsti kitais būdais – toliau ginčas nagrinėjamas įstatymu nustatyta tvarka (pvz. kreipiantis į teismą).

Paklausta, ar tarp Bendrijos narių yra teisinių žinių turinčių asmenų, norinčių tapti ginčus nagrinėjančiu asmeniu.

Pasiūlyta ginčus nagrinėjančiu asmeniu išrinkti Kęstutį R. Meizaraitį.

Balsuota:
UŽ: 62 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Bendrijos ginčus nagrinėjančiu asmeniu išrinkti Kęstutį R. Meizaraitį.

6. **SVARSTYTA: Bendrijos revizoriaus rinkimas**
(balsuoja Bendrijos nariai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. vienas narys turi vieną balsą)

Andžej Mackevič paaiškino, kad pagal DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ IR KITOS PASKIRTIES PASTATŲ SAVININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMĄ bendrijose turi būti išrinktas Revizorius, kuris atlieka vidaus kontrolės funkciją (tikrina metinių finansinių atskaitų rinkinį prieš metinį visuotinį susirinkimą, tikrina Bendrijos ūkinę-finansinę veiklą, gali atlikti patikrinimus ir pan.). Revizoriumi negali būti Bendrijos pirmininkas, Bendrijos valdybos nariai ar minėtų asmenų artimi giminaičiai.

Paklausta, ar tarp Bendrijos narių yra teisinių/ekonominių/apskaitos žinių turinčių asmenų, norinčių tapti Bendrijos revizoriumi.

Pasiūlyta revizoriumi išrinkti Mindaugą Martišių.

Balsuota:
UŽ: 62 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Bendrijos revizoriumi išrinkti Mindaugą Martišių.

7. **SVARSTYTA: Bendrijos įstatų keitimas**
(balsuoja Bendrijos nariai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. vienas narys turi vieną balsą)

Andžej Mackevič paaiškino, kad Bendrijos įstatai nebuvo keisti nuo pat Bendrijos įsteigimo 1995 metais. 2016 metais senoji valdyba lyg ir buvo paruošusi naujus įstatus, tačiau jie nebuvo tinkamai patvirtinti visuotiniame susirinkime, nebuvo įregistruoti Registrų Centre. Įstatuose buvo nurodyta, kad neįregistravus Registrų centre, įstatai neįsigalioja. Tad yra būtina patvirtinti naujus Bendrijos įstatus. Įstatai paruošti pagal pavyzdį, pateikiamą Vilniaus savivaldybės internetiniame puslapyje. Visi norintieji turėjo galimybę susipažinti su naujų įstatų projektu prieš susirinkimą.

Pasiūlyta patvirtinti naujus Bendrijos įstatus.

Balsuota:
UŽ: 62 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Patvirtinti naujus (pakeistus) Bendrijos įstatus. Įgalioti naujai išrinktą Bendrijos pirmininką Andžej Mackevič pasirašyti dokumentus dėl įstatų keitimo ir įregistarvimo.

8. **SVARSTYTA: Įgaliojimo suteikimas Bendrijos nariui pasirašyti darbo sutartį su Bendrijos pirmininku.**
(balsuoja Bendrijos nariai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. vienas narys turi vieną balsą)

Andžej Mackevič paaiškino, kad pagal Bendrijų įstatymą Visuotinis susirinkimas turi įgalioti kurį nors Bendrijos narį pasirašyti darbo sutartį su išrinktu Bendrijos Pirmininku.

Pasiūlyta įgalioti Valdybos narį Kęstutį R. Meizaraitį pasirašyti darbo sutartį su išrinktu Bendrijos Pirmininku Andžej Mackevič.

Balsuota:
UŽ: 62 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Įgalioti Valdybos narį Kęstutį R. Meizaraitį pasirašyti darbo sutartį su išrinktu Bendrijos Pirmininku Andžej Mackevič.

9. **SVARSTYTA: Bendrijos pirmininko darbo užmokesčio tvirtinimas.**
(balsuoja Bendrijos nariai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. vienas narys turi vieną balsą)

Andžej Mackevič paaiškino, kad pagal Bendrijų įstatymą Visuotinis susirinkimas turi patvirtinti Bendrijos pirmininko darbo užmokestį.

Pasiūlyta palikti iki šiol galiojantį Darbo užmokestį, lygų 1 MMA.

Balsuota:
UŽ: 62 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: nėra

NUSPRĘSTA: Patvirtinti darbo užmokestį Bendrijos Pirmininkui, kuris lygus 1 MMA.

10. **SVARSTYTA: Pastato projekto užsakymas.**

Andžej Mackevič paaiškino, kad nuo Bendrijos įsteigimo įvyko nemažai pokyčių, susijusiu su Žemynos g. 2B esančiu turtu. Ant to paties sklypo, kur pastatyti garažai, atsirado nauji pastatai. Bendrijai nėra žinomos tikslios sklypo ribos. Garažų pastate yra nežinomų (tikėtina, niekam nepriklausančių) mažų patalpų, kurias identiškoje situacijoje, kaimyninių garažų savininkai įteisino bei pardavė. Norint ir toliau tinkamai administruoti patalpas bei siekiant gauti maksimalią naudą iš bendrų patalpų, yra būtina gauti tikslią informaciją apie sklypą bei pastatą, todėl bus užsakomas pastato projektas.
Andžej Mackevič taip pat nurodė, kad neturi duomenų apie pastatuose esančių individualių garažo patalpų tikslius plotus. Tinkamam tolimesniam Bendrijos valdymui, teisingam įmokų paskaičiavimui ir pan. yra būtina susirinkti detalią informaciją apie Nekilnojamąjį turtą. Kyla klausimas dėl kiekvienos garažo patalpos kadastro duomenų/projekto užsakymo.
Susirinkusieji pasisakė, kad turi garažų patalpų individualias bylas, kai kurie turi Nekilnojamojo Turto Registro išrašus, kuriuos galėtų pateikti Pirmininkui. Susitarta, kad savininkai atsiųstų Pirmininkui turimus dokumentus ir, priklausomai nuo to, kiek duomenų/informacijos bus surinkta, bus svarstoma, kaip tinkamai surinkti likusių patalpų informaciją (užsakant pilną projektą/kadastro informaciją apie visas patalpas ar tik trūkstamų garažų patalpų NTR išrašus Registrų centre).

Balsuota nebuvo, informacija išklausyta.

11. **SVARSTYTA: Lėšų (patalpų savininkų metinės įmokos) bendrijos administravimui, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) išlaidoms ir kitoms būtinoms išlaidoms apmokėti nustatymas nuo 2025 metų.**
(balsuoja Bendrijos nariai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. vienas narys turi vieną balsą)

Andžej Mackevič supažindino susirinkusius su technine garažų patalpų būkle, defektais, gautu vieno iš savininkų skundu (dėl užlieto garažo) Vilniaus miesto savivaldybei, Savivaldybės raštu Bendrijai. Susirinkusiems paaiškinta, kad patalpas turi prižiūrėti techninis prižiūrėtojas kaip to reikalauja atitinkami teisės aktai, taip pat asmuo atsakingas už elektros ūkį. Susirinkusiems pristatyti būtinų išlaidų paskaičiavimai. Aptartas nuomojamos automobilių aikštelės kainų ir kainų didinimo klausimas, bei su tuo susijusios pasekmės (Bendrijos tapimas PVM mokėtoju ateityje ir pan.).

Atsižvelgiant į aptartus klausimus, buvo pasiūlyta kelti savininkų mokamą metinę įmoką bendrijos administravimui, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) išlaidoms ir kitoms būtinoms išlaidoms nuo 2025 metų (2024 metų įmoka sumokama pagal anksčiau galiojusią tvarką).

Pasiūlyta įmoką didinti iki 8 EUR už valdomą kvadratinį metrą.
Keli iš susirinkusiųjų pasiūlė nustatyti įmoką 6 EUR už kvadratinį metrą.
Abiem atvejais įmoka sumokama iki kiekvienų kalendorinių metų rugpjūčio 31 dienos.

Balsuota įmokos kėlimą iki 8 EUR už kvadratinį metrą:
UŽ: 34 PPRIEŠ: 6 SUSILAIKĖ: 22

Balsuota įmokos kėlimą iki 6 EUR už kvadratinį metrą:
UŽ: 6 PPRIEŠ: 34 SUSILAIKĖ: 22

NUSPRĘSTA: Nustatyti tokią lėšų (patalpų savininkų metinių įmokų) bendrijos administravimui, bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatavimo) išlaidoms ir kitoms būtinoms išlaidoms apmokėti tvarką:

- Už 2024 metus sumokama pagal anksčiau galiojusią tvarką.
- Pradedant 2025 metais – kiekvieno garažo savininko metinė įmoka apskaičiuojama kaip 8 EUR * X kv.m, kur X – savininko valdomas garažo plotas pastate. Įmoka sumokama ne vėliau kaip iki kiekvienų kalendorinių metų rugpjūčio 31 d.

12. **SVARSTYTA**: **Papildomai renkamų lėšų stogo (aikštelės) remontui dydžio ir apmokėjimo termino nustatymas.**
(balsuoja visi savininkai, pagal Bendrijų įstatymo 11 str. 9 p. savininkas turi tiek balsų, kiek jam nuosavybės teise priklauso Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuosavybės teisės objektų).

Aptarta garažų patalpų stogo problema, nuolat drėkstančios patalpos, savininkų skundai. Andžej Mackevič pristatė gautus pasiūlymus dėl stogo (kartu su automobilio stovėjimo aikštele) remonto. Paaiškino, kiek yra sukaupta lėšų iš aikštelės nuomos, kokia lėšų dalis gali būti panaudota remontui.

Pasiūlyta remontuoti stogą kartu su automobilių stovėjimo aikštele, tam tikslui iš savininkų surinkti 240.000 EUR (du šimtus keturiasdešimt tūkstančių eurų), kurie bus padalinti proporcingai nuosavybės teise valdomam garažų plotui, leidžiant savininkams pasirinkti vieną iš mokėjimo grafikų:

1) sumokant visą sumą iš karto iki 2025-03-31.

2) mokant lygiomis dalimis dviem įmokomis:
pirma įmoka iki 2025-03-31, antra įmoka iki 2025-06-30.

3) mokant lygiomis dalimis keturiomis įmokomis:
pirma įmoka iki 2025-02-28, antra įmoka iki 2025-04-30, trečia įmoka iki 2025-06-30, ketvirta įmoka iki 2025-08-31.

Balsuota:
UŽ: 59 PPRIEŠ: nėra SUSILAIKĖ: 4

NUSPRĘSTA: Papildomai surinkti 240.000 EUR (du šimtus keturiasdešimt tūkstančių eurų), kurie bus padalinti proporcingai nuosavybės teise valdomam garažų plotui, leidžiant savininkams pasirinkti vieną iš mokėjimo grafikų:

1) sumokant visą sumą iš karto iki 2025-03-31.

2) mokant lygiomis dalimis dviem įmokomis:
pirma įmoka iki 2025-03-31, antra įmoka iki 2025-06-30.

3) mokant lygiomis dalimis keturiomis įmokomis:
pirma įmoka iki 2025-02-28, antra įmoka iki 2025-04-30, trečia įmoka iki 2025-06-30, ketvirta įmoka iki 2025-08-31.

Visuotinio susirinkimo pirmininkas
Andžej Mackevič _____ (parašas)

Susirinkimo sekretorius
Natalja Grečuk _____ (parašas)