



Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi

Publicēts: 15.09.2020.

 [Prezentācija "Dzīvojamās mājas īpašnieka un pārvaldnieka tiesiskās attiecības"](#) 

Kā var pieņemt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu?

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta otro daļu, dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

- dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19.pants);
- nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā (20.pants);
- citādi savstarpēji vienojoties (21.pants).

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai citādi savstarpēji vienojoties atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 21.panta pirmajai daļai ir nepieciešama visu dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās. Tādējādi, ja vismaz viens no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nepiekrīt izskatāmajam jautājumam, vai arī nepiedalās balsošanā, attiecīgais lēmums nav uzskatāms par pieņemtu.

Lēmumu pieņemšanas procedūru dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē nosaka Dzīvokļu īpašuma likuma 19.pants. Saskaņā ar šā panta trešo daļu, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ja uz kopsapulci neierodas noteiktais dzīvokļu īpašnieku skaits, kopsapulce uzskatāma par nenotikušu. Savukārt, ja par lēmuma projektu dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē nobalso mazāks dzīvokļu īpašnieku skaits kā ir noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešajā daļā, vai arī 17.panta piektajā, sestajā, septītajā, astotajā un deviņtajā daļā, attiecīgais lēmums nav uzskatāms par pieņemtu. Līdz ar to tāda veida prakse, kas paredz „parakstu vākšanu”, lai iegūtu dzīvokļu īpašnieku balsis, kas ir nepieciešamas, lai kopsapulce būtu lemttiesīga, vai arī dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums būtu uzskatāms par pieņemtu, Ekonomikas ministrijas ieskatā neatbilst Dzīvokļu īpašuma likumā noteiktajām dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procedūrām.

Kā dzīvokļa īpašnieks var pilnvarot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā?

Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta 4.punkts nosaka, ka dzīvokļa īpašnieks, pilnvarojot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā, noformē par to rakstveida pilnvarojumu. Tādējādi, dzīvokļa īpašnieka pilnvarojumam citai personai pārstāvēt viņa tiesības dzīvokļu īpašnieku kopībā ir jābūt noformētam rakstveidā, tomēr nav nepieciešams nedz apstiprināt personu parakstus pie notāra, nedz arī noslēgt pilnvarojumu notariālā formā.

Pilnvarojumā jānorāda darbības, kuras pilnvarnieks pilnvarojuma ietvaros var veikt. Piemēram, pilnvarojums tikai piedalīties dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai balsot par visiem vai kādu konkrētu dzīvokļu īpašnieku kopsapulces darba kārtības jautājumu. Gadījumā, ja pilnvarojums attiecas uz kādu konkrētu darba kārtības jautājumu, par kuru pilnvarnieks var balsot, tad pilnvarojumā jānorāda attiecīgais darba kārtības jautājums, par kuru pilnvarnieks ir pilnvarots balsot.

Kāds ir nepieciešamo balsu skaits, lai uzstādītu ceļa zīmi, kas atļautu novietot automašīnu tikai dzīvokļu īpašniekiem, uz kopīpašumā esoša zemes gabala?

Attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanai nepieciešamo balsu skaitu noteikšanu ir nošķirami jautājumi par stāvvietas lietošanas kārtības noteikšanu starp kopīpašumā esošās daļas kopīpašniekiem un noteikumu paredzēšanu, kas būtu vērsti uz trešajām personām.

Lēmums par ceļa zīmi, kura attieksies tikai uz trešajām personām, var tikt pieņemts, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem (Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta trešā daļa), jo šāds lēmums nenosaka kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtību dzīvokļu īpašnieku starpā.

Ņemot vērā, ka invalīdu stāvvietas ierīkošana ar 537.zīmi "Stāvvietā" ar 844. papildzīmi "Personām ar invaliditāti" nozīmē, ka autostāvvietu var izmantot jebkura persona (ne tikai dzīvokļa īpašnieki), kurai ir speciālā atļauja, tad šādas invalīda stāvvietas ierīkošanai nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem (Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta trešā daļa), jo šāds lēmums nenosaka kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtību dzīvokļu īpašnieku starpā.

 [Infografika: Kā pie daudzdzīvokļu ēkas izveidot stāvvietu personai ar invaliditāti](#) 



Savukārt noteikumi par transportlīdzekļu stāvvietas lietošanas kārtību, kuri attieksies uz kopīpašniekiem, to skaitā, atļauju izsniegšana, transportlīdzekļu skaita ierobežošana, jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopībai saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 2. punktu, kas nosaka, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā. Ar grozījumiem, kas izdarīti Dzīvokļa īpašuma likumā

2016. gada 17. novembrī un stājās spēkā 2017. gada 1. janvārī, tajā skaitā, 17. pantā, noteikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu pieņemams ar vismaz trīs ceturtdaļām "par" balsīm no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Vai ir nepieciešams daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku saskaņojums lodžiju aizstiklošanai un radiatoru nomaiņai?

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otro daļu dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgās kopīpašuma domājamās daļas. Savukārt likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktā ir noteikts kopīpašuma sastāvs. Tajā ietilpst gan balkonu un lodžiju ārējās norobežojošās konstrukcijas, gan arī atsevišķajā īpašumā esošie sildelementi, ja siltumapgādes sistēmas funkcionālā darbība ir atkarīga no tiem.

Dzīvokļa īpašuma likuma 11.pantā ir noteiktas dzīvokļa īpašnieka tiesības rekonstruēt, renovēt vai restaurēt dzīvokļa īpašumu t.sk. minētā panta trešā daļa nosaka, ja atsevišķā pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktā kārtībā.

Tādējādi jebkurai būvniecības darbībai, kas skar kopīpašumā esošo daļu nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums. Likums neparedz izņēmuma gadījumus, kad attiecīga piekrišana nav nepieciešama.

Lodžijas aizstiklošana ir jauna elementa izveidošana kopīpašumā, par ko visos gadījumos lēmums jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Lēmumi, ko dzīvokļu īpašnieku kopība pieņēmusi būvniecības jautājumos ir saistoši ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja „par” balsojuši īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošo dzīvokļa īpašumu skaita.

Vai, veicot centralizētās apkures sistēmas pārbūvi vai rekonstrukciju, ir nepieciešams daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku saskaņojums?

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otro daļu dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgās kopīpašuma domājamās daļas. Savukārt likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktā ir noteikts kopīpašuma sastāvs. Tajā ietilpst dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, kā arī atsevišķajā īpašumā esošie sildelementi, ja siltumapgādes sistēmas funkcionālā darbība ir atkarīga no tiem.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešajai daļai, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

Tā kā Dzīvokļa īpašuma likumā nav noteikta īpaša kārtība kādā dzīvokļu īpašnieku kopība lemj jautājumus par dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas renovāciju un inženierkomunikāciju sistēmu nomaiņu, lēmuma pieņemšanā ievērojama likuma 18.pantā noteiktā lēmumu pieņemšanas kārtība. Savukārt, lai lēmums būtu saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, nepieciešams lai "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

Tomēr pirms lēmuma pieņemšanas par pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, īpašniekiem jābūt pieejamiem izvērtēšanai dokumentiem, kas pamato attiecīgo darbību izmaksu efektivitāti. To nosaka Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta trešā daļa. Minētais nosacījums ir būtisks, ņemot vērā Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturtajā daļā noteiktās dzīvokļu īpašnieka tiesības sniegt prasību tiesā par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar likuma noteikumiem.

Kas ir mājas vecākais un cik dzīvokļu īpašnieku piekrišana ir nepieciešama, lai ieceltu mājas vecāko?

Lai gan normatīvajos aktos termins „mājas vecākais” un tā juridiskais statuss nav definēts, Ekonomikas ministrijas ieskatā, par dzīvojamās mājas vecākajiem ir iespējams uzskatīt dzīvojamo māju pārvaldīšanas regulējošajos normatīvajos aktos minētās dzīvokļu īpašnieku kopības ievēlētās personas saziņai ar pārvaldnieku.

Mājas vecākais darbojas kā vidutājs starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku, ziņo pārvaldniekam par nepieciešamajiem remontdarbiem, kā arī seko līdzī to kvalitātei, ziņo par bojājumiem, apkopo priekšlikumus un veic citus pilnvarotās personas pienākumus. Mājas vecākajam nav obligāti nepieciešama speciālā izglītība.

Mājas vecākā kompetencē nevar būt jautājumi, kas saistīti ar kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā, kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu, pārvaldīšanas izdevumu maksas noteikšanu un maksāšanas kārtību.

Mājas vecākajam obligāti nav jābūt kādam no dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekam, tomēr jebkurš nevar pārņemt mājas vecākā pienākums. Par dzīvojamās mājas vecāko var kļūt tikai tad, ja personai ir piešķirtas attiecīgās pilnvaras. Tikai pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, var noteikt kam piešķirt mājas vecākā pilnvaras.

Pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par pilnvarojuma došanu mājas vecākajam, pietiek ar vienkāršu balsu vairākumu, t.i., “par” nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, ja lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

<https://www.em.gov.lv/lv/dzivoklu-ipasnieku-kopibas-lemumi-0>