



Dzīvojamās mājas pārvaldīšana

Publicēts: 15.09.2020.

DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANA



DZĪVOJAMĀS MĀJAS, KURĀS PĀRVALDĪŠANAS TIESĪBAS NAV PĀRŅEMTAS

(nav noslēgts pārvaldīšanas līgums)

Valsts dzīvojamās mājas valdītājs vai pašvaldība veic visas Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likumā ietvertās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kā arī darbojas Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likumā noteiktajās robežās.

KĀRTĪBA, KĀDĀ TIEK APRĒĶINĀTA MAKSA PAR DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANU UN APSAIMNIEKOŠANU

- 1 Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumi Nr.1014 "Kārtībā, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu"
- 2 Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumi Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu"



DZĪVOJAMĀS MĀJAS, KURĀS PĀRVALDĪŠANAS TIESĪBAS IR PĀRŅEMTAS

(ir noslēgts pārvaldīšanas līgums)

Noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, dzīvokļu īpašnieku kopība papildus Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likumā noteiktajam PATI lemj:

- kuras pārvaldīšanas darbības turpmāk veiks pārvaldnieks, un kuras no tām veiks dzīvokļu īpašnieki paši;
- citas atbilstoši mājas īpašnieka gribai veicamās pārvaldīšanas darbības;
- termiņus un kārtību, kādā sniedzams pārskats par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, tajā skaitā pārskats par pārvaldnieka rīcībā nodoto finanšu līdzekļu izmantošanu;
- kārtību, kādā pārvaldnieks sniedz informāciju dzīvojamās mājas īpašniekam;
- jautājumus, kuros dzīvojamās mājas īpašnieks pilnvarojis pārvaldnieku pieņemt lēmumus viņa vietā, slēgt līgumus viņa vietā, kā arī veikt maksājumus, pārstāvēt dzīvojamās mājas īpašnieku tiesā;
- par dzīvojamās mājas remontdarbiem nepieciešamo uzkrājumu veidošanu un izlietošanu.

KĀRTĪBA, KĀDĀ TIEK APRĒĶINĀTA MAKSA PAR DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANU UN APSAIMNIEKOŠANU

Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas maksu, tās aprēķināšanas kārtību, kā arī kārtību, kādā daudzdzīvokļa dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, nosaka paši, atrunājot nosacījumus dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

Paraugi:

1. [Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols](#)
2. [Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums](#)

 Infografika 

Kādus dokumentus, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam ir pienākums ar nodošanas-pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam?

Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam (valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai) ir pienākums mēneša laikā, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi, ar nodošanas-pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam:

lietvedību;

ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas-pieņemšanas aktā norādīto dienu;

neizlietos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, tajā skaitā naudu u.c.) uz nodošanas-pieņemšanas akta parakstīšanas dienu;

pārvaldīšanas laikā par dzīvojamās mājas īpašnieka līdzekļiem iegūto mantu un pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu;

uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības;

citas saistības un lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Minētā informācija ir iekļauta Mājas lietā. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likums paredz, ka mājas lieta ir iekārtojama par katru dzīvojamo māju (Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 8.pants).

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likums paredz, ka mājas lietā ietveramā informācija apkopojama šādās sadaļās:

1. dzīvojamās mājas pamatdokumenti — nekustamā īpašuma tiesības apliecinošs dokuments, dzīvojamās mājas (dzīvokļa īpašuma) kadastrālās uzmērīšanas lieta, piesaistītā zemesgabala robežu plāns un līgums par piesaistītā zemesgabala lietošanu;
2. dzīvojamās mājas īpašnieks (īpašnieki), valsts dzīvojamās mājas valdītājs, dzīvokļu īpašnieki (saraksts);
3. tehniskā dokumentācija — dzīvojamās mājas tehniskā pase (plāni, shēmas), projektu dokumentācija, energopase un energoplāns, mājas tehniskā apsekojuma atzinumi u.c.;
4. ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītie dokumenti — dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums, dzīvokļu īpašnieku izveidoto biedrību, kapitālsabiedrību vai kooperatīvo sabiedrību statūti vai savstarpēji noslēgtais dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līgums, dzīvojamās mājas īpašnieka (īpašnieku) pieņemtie lēmumi, tajā skaitā dzīvokļu īpašnieku kopsapulču pieņemtie lēmumi, uz pārvaldīšanas darbībām attiecināmie līgumi, pārvaldīšanas darba plāni, budžeta pārskati u.c.

Mājas lieta glabājas pie dzīvojamās mājas īpašnieka, bet, ja mājai ir vairāki īpašnieki, — pie pārvaldnieka, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi.

Mājas lietas vešanas un aktualizācijas kārtību nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr.908 "Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi".

Kas jādara, lai jaunizveidotā DzĪB iegūtu mājas pārvaldīšanas tiesības?

Lai DzĪB iegūtu mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai jāiesniedz:

pieteikums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu

biedrības reģistrācijas apliecība (apliecināta kopija)

biedrības statūti (apliecināta kopija)

dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku lēmums par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, biedrības izveidošanu un dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākuma nodošanu biedrībai.

Kādi dokumenti jāiesniedz, ja nav izveidota DzĪB, bet dzīvokļu īpašnieki vēlas pārņemt privatizēto dzīvojamo māju?

Nepieciešams:

Pieteikums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākuma nodošanu pilnvarotajai personai;

Dzīvokļu īpašnieku savstarpējais līgums.

Katrā pašvaldībā ir izveidotas struktūrvienības, kas atbild par pašvaldības valdījumā esošajām dzīvojamām mājām. Attiecīgās pašvaldības struktūrvienība pieņem lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku biedrībai vai pilnvarotai personai, parakstot attiecīgu nodošanas-pieņemšanas aktu, organizē dzīvojamās mājas un dokumentu nodošanu dzīvokļu īpašniekiem (pilnvarotai personai).

Ja māja atrodas valsts valdījumā, šo dokumentu atbilstību likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 51.panta un Dzīvokļu īpašuma likuma prasībām izvērtē Privatizācijas aģentūra. Sīkāka informācija pieejama Privatizācijas aģentūras mājas lapā: <https://www.pa.gov.lv/dzivojamo-maju-parvaldisana/dzivojamo-maju-parvaldisanas-tiesibu-nodosana/> .

Kā dzīvokļa īpašniekam rīkoties gadījumos, kad pārvaldnieks neievēro normatīvo aktu prasības par dzīvojamo māju apsaimniekošanu?

Īpašuma tiesība uz dzīvokļa īpašumu dzīvokļa īpašniekam rada ne vien pilnīgas varas tiesību uz to, bet arī uzliek noteiktus pienākumus. Viens no šādiem dzīvokļa īpašnieka un pienākumiem ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajā daļā noteiktais pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, kas ietver arī ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšanu un darījumu slēgšanu. Ja dzīvojamā māja ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi tiek pieņemti Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums uzliek par pienākumu dzīvojamās mājas īpašniekam organizēt šādas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības:

- uzturēt (fiziski saglabāt) dzīvojamo māju;
- plānot, organizēt un pārraudzīt pārvaldīšanas darbu;
- vest dzīvojamās mājas lietu;
- slēgt līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu (ja zeme kopā ar dzīvojamo māju neveido vienotu nekustamo īpašumu);
- sniegt informāciju valsts un pašvaldību institūcijām.

Viens no lēmumiem, kuru dzīvokļu īpašnieki var pieņemt saistībā ar likumā noteikto pārvaldīšanas darbību izpildi, ir dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēle. Noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar pārvaldnieku, dzīvokļu īpašnieki līgumā noteiktā apmērā uzdod pārvaldniekam veikt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. To izpilde pārvaldniekam var tikt uzticēta kopumā vai arī tikai noteiktu pārvaldīšanas darbību apjomā. Tāpat ar pārvaldīšanas līgumu dzīvokļu īpašnieki pilnvaro pārvaldnieku pieņemt noteiktus lēmumus viņu vietā, slēgt līgumus, kā arī veikt vai saņemt maksājumus. Tāpat pārvaldīšanas līguma noslēgšana ar pārvaldnieku ir veids, kādā dzīvojamās mājas īpašnieks (arī dzīvokļa īpašnieki) izpilda likumā noteikto pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju. Turklāt tieši dzīvojamās mājas īpašnieks ir atbildīgs, lai viņa izvēlētais pārvaldnieks atbilstu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajām profesionālās kvalifikācijas prasībām.

Gadījumā, ja pārvaldnieks nepienācīgi veic viņam uzdotās pārvaldīšanas darbības vai citus likumā noteiktos pārvaldnieka pienākumus, piemēram, neved mājas lietu, neregistrējas Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā vai arī nesniedz jebkura veida informāciju, dzīvojamās mājas īpašnieks var izbeigt ar viņu pārvaldīšanas līgumu un uzticēt mājas pārvaldīšanu citai personai. Dzīvojamās mājas īpašnieks savu pilnvarojumu pārvaldniekam var atsaukt jebkurā laikā.

Tāpat Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 16.panta pirmā daļa nosaka, ka pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar šā likuma, Civillikuma un noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Vai pārvaldniekam ir jāveic mitrā uzkopšana dzīvojamās mājas kāpņu telpā?

Jautājumu regulē 2010.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumi Nr. 906 „Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi”. Saskaņā ar noteikumu 2.punktu dzīvojamās mājas pārvaldītājs nodrošina sanitārās apkopes prasību izpildi dzīvojamā mājā, lai nepieļautu apdraudējuma iestāšanos. Minēto noteikumu 14.punkts nosaka, ka kāpņu telpā vismaz vienu reizi nedēļā veicama mitrā uzkopšana. Sliktos laikapstākļos (piemēram, palielināts nokrišņu daudzums) mitrā uzkopšana veicama biežāk dzīvojamās mājas pārvaldītāja noteiktajos termiņos.

Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.pants nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājs ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks. Pārvaldnieks ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic

dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.pants nosaka, ka dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot pārvaldniekam veikt atsevišķas vai visas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā. Dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam veikt pārvaldīšanas darbības, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.

Tādējādi dzīvojamās mājas kāpņu telpas mitrās uzkopšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums vai pārvaldnieka pienākums, ja dzīvojamās mājas īpašnieks ir uzdevis pārvaldniekam minēto uzdevumu, iekļaujot to rakstveidā noslēgtā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā. Dzīvojamās mājas kāpņu telpas mitrās uzkopšanas nodrošināšana ir pārvaldnieka pienākums arī gadījumos, kad dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otro daļu dzīvojamās mājas sanitārā apkope pieder pie obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām. Tādējādi dzīvojamās mājas kāpņu telpas mitrā uzkopšana ir veicama neatkarīgi no dzīvojamās mājas pārvaldītāja gribas.

Gadījumā, ja dzīvojamās mājas kāpņu telpas mitrā uzkopšana ir pārvaldnieka pienākums, pārvaldnieks par šī pienākuma izpildi ir atbildīgs atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 16.panta pirmajai daļai, kas nosaka, ka pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar šā likuma, Civillikuma un noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Vai pārvaldniekam ir tiesības izmantot dzīvokļu īpašnieku mājas remontdarbiem uzkrāto naudu maksājumu, kas saistīti ar saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, parāda segšanai?

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta sestās daļas 2.punktam, dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādusegšanai u.tml.). Tādējādi dzīvokļu īpašnieku mājas remontdarbiem uzkrāto naudu pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot maksājumu, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, parāda segšanai. Tomēr minēto uzkrājumu izmantošana parādu segšanai ir pieļaujama, ja dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši par to attiecīgu lēmumu.

Pienākumu norēķināties nosaka Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmā daļa, dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

Savukārt pienākumu uzņemties saistības ar vai bez līguma nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piektā daļa, kurā teikts, ka uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvokļa īpašnieku.

Kuros gadījumos pārvaldnieks pārvaldīšanas pakalpojumiem piemēro PVN?

Vēršam uzmanību uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.pants nosaka šādu pārvaldīšanas izdevumu dalījumu:

maksājumi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma [6.panta](#) otrajā daļā minētajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamos izdevumus un likuma [6.panta](#) trešajā daļā minētajām pārvaldīšanas darbībām paredzētos izdevumus, ja uzdotās pārvaldīšanas darbības nodrošina pārvaldnieks kā pakalpojuma sniedzējs, kā arī atbildība par pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā;

maksājumi par tādiem obligātajiem izdevumiem un citiem ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītiem izdevumiem, kurus pārvaldnieks saņem kā pilnvarotā persona, nekļūstot par pakalpojumu sniedzēju.

Tādējādi pievienotās vērtības nodoklis pārvaldīšanas pakalpojumiem ir piemērojams tikai tajos gadījumos, ja pārvaldnieks pakalpojumus ir sniedzis savā vārdā – proti kā pakalpojuma sniedzējs. Savukārt gadījumos, kad pārvaldnieks nav pakalpojuma sniedzējs, taču ir starpnieks preces vai pakalpojuma saņemšanai – precī ir piegādājusi cita persona vai pakalpojumu dzīvojamai mājai ir sniedzis cits pakalpojuma sniedzējs (piemēram - komunālie pakalpojumi), papildus pievienotās vērtības nodoklis nav jāaprēķina. Attiecībā uz šo preču piegādi un pakalpojuma sniegšanu pievienotās vērtības nodokļa piemērošana nemainās, un pievienotās vērtības nodoklis jāpiemēro atbilstoši spēkā esošajam regulējumam.

Maksājumiem, kas tiek veikti uzkrājuma fondā par nākotnē veicamajām darbībām pievienotās vērtības nodoklis nav jāpiemēro, izņemot gadījumus, ja saskatāmas avansa maksājuma pazīmes – maksājumi tiek veikti par konkrētu nākotnes darbu, par kura izpildi ar faktisko preču piegādātāju vai pakalpojuma sniedzēju ir noslēgta vienošanās. Arī minētajā gadījumā ir jāvērtē – kas ir preču piegādātājs vai pakalpojuma sniedzējs un atbilstoši iepriekš skaidrotajam, vai ir piemērojams pievienotās vērtības nodoklis.

Kā pārvaldnieks sastāda ikgadējo tāmi un kāda ir atskaitīšanās kārtība par iekļauto izdevumu apjomu?

Atbildot uz jautājumu par kārtību, kādā pārvaldnieks iekļauj tāmē izdevumu pozīcijas, kā arī atskaitās par tām, ir jāvērtē atkarībā no tā, vai par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ir noslēgts pārvaldīšanas līgums, vai arī šāds līgums noslēgts nav, un pārvaldīšanu veic pašvaldība, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normām.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta pirmo daļu pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgumā. Veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieka pienākums ir ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības. Attiecīgi norādāms, ka gadījumā, ja par dzīvojamo māju ir noslēgts pārvaldīšanas līgums, dzīvokļu īpašnieki paši lem par ikgadējo tāmju sastādīšanas, kā arī atskaitīšanās kārtību, kā arī iekļauto izdevumu apjomu. Tādējādi šādu izdevumu iekļaušana, apstiprināšana un atskaites kārtība tiek veikta, ievērojot dzīvokļu īpašnieku kopības lemto.

Nepārņemtajām dzīvojamām mājām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu aprēķina saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 11. jūlija noteikumiem Nr. 408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi”* (iepriekš Ministru kabineta 2008. gada 9. decembra noteikumiem Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”). Minētajos Ministru kabineta noteikumos saskaņā ar to 1. pielikumu norādīts, kā sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam.

* Uz nepārņemtām dzīvojamām mājām, kurās dzīvokļu īpašnieki ir vienojušies par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un

apsaimniekošanas kārtību un maksu par to, nepiemēro Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumus 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi".**

** Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta trešā un ceturtā daļa.

Norādām, ka atbilstoši Ministru kabineta 2017. gada 11. jūlija noteikumu Nr. 408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” 10.punktam par aprēķinātajiem pārvaldīšanas maksājumiem nākamajam kalendāra gadam pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļu īpašniekam līdz attiecīgā gada 15.oktobrim. Paziņojumā norāda laiku un vietu (piemēram, mājas lieta, interneta mājaslapa, informatīvs stends), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmi, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu. Dzīvokļu īpašnieki ne vēlāk kā sešu nedēļu laikā kopš paziņojumā norādītās dienas, pieņem lēmumu par pārvaldnieka sagatavotā dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāna un aprēķināto pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu vai noraidīšanu. Pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie pārvaldīšanas maksājumi stājas spēkā ar nākamā gada 1.janvāri vai pārvaldnieka noteiktā citā termiņā, atbilstoši noteikumu 18.punktam.

Norādāms, ka pieņemot lēmumu par uzturēšanas darbu plāna un pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu vai noraidīšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība:

nevar atteikties no obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanas;

nevar atteikties no dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā ietvertu dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves darbu veikšanas;

var pieņemt lēmumu par atšķirīgu plānojuma izmaksu noteikšanu, norādot priekšlikumu pārvaldīšanas darbības nodrošināšanai (piemēram, cits pakalpojuma sniedzējs, citas darba veikšanas metodes);

var pieņemt lēmumu par citu dzīvojamās mājas remonta atjaunošanas vai pārbūves finansējuma avotu;

var pieņemt lēmumu par citu dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves darbu veikšanas laiku un finansējuma sadalījumu par gadiem;

var pieņemt lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas nodrošināšanu bez pārvaldnieka starpniecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;

var pieņemt lēmumu par apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;

var pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;

var pieņemt lēmumu par personas pilnvarošanu dzīvokļu īpašnieku kopības saziņai ar pārvaldnieku.

Norādām, ka saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 11. jūlija noteikumu Nr. 408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” 26. un 27. punktu pārvaldniekam ir pienākums savā grāmatvedības politikas aprakstā norādīt pārvaldīšanas darbību ietvaros nodrošināto pakalpojumu veidojošo izmaksu (tai skaitā netiešo izmaksu) veidošanas metodes. Pārvaldnieks četru nedēļu laikā pēc dzīvokļa īpašnieka rakstiska lūguma saņemšanas izsniedz dzīvokļa īpašniekam informāciju par ieņēmumiem un izdevumiem, kas attiecināmi uz dzīvojamo māju, tai skaitā informāciju par izmaksu veidošanas metodēm.

Vai pārvaldnieks ir atbildīgs par balkonu remontu daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā?

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktu kopīpašumā esošajā daļā ietilpst atsevišķas dzīvojamās mājas

un tās ārtelpu (tai skaitā balkonu) ārējās norobežojošās konstrukcijas. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta d apakšpunkts noteic, ka dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts ir uzskatāmi par obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām. Saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr.907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” (turpmāk – Noteikumi Nr. 907) 11.4.1. apakšpunktu reizi gadā ir jāveic balkonu vizuālā pārbaude. Atbilstoši Noteikumu Nr. 907 15. punktam, ja vizuālajā pārbaudē ir konstatēti dzīvojamās mājas vai tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi, pārvaldītājs (tas ir, dzīvokļu īpašnieki vai pārvaldnieks, ja ir pilnvarots šādas darbības veikt):

lemj par ārpuskārtas remonta veikšanu, ja ir konstatēts kāds no Noteikumu Nr. 907 17. punktā minētajiem bojājumiem;

lemj par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai, plānotā remonta veikšanu un pārvaldīšanas darba plāna papildināšanu vai dzīvojamās mājas renovāciju vai rekonstrukciju, ja dzīvojamās mājas pārvaldītājs ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks, kas ir pilnvarots pieņemt šādu lēmumu;

sagatavo priekšlikumus dzīvojamās mājas īpašniekam (dzīvokļu īpašniekiem) lēmuma pieņemšanai par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai, nepieciešamā remonta veikšanu un pārvaldīšanas darba plāna papildināšanu vai dzīvojamās mājas renovāciju vai rekonstrukciju, ja dzīvojamo māju pārvalda pārvaldnieks, kas nav pilnvarots pieņemt šādu lēmumu.

Līdz ar to par balkonu ārējo norobežojošo konstrukciju tehniskā stāvokļa pārbaudi un to remontu ir atbildīgi dzīvokļu īpašnieki kopīgi vai dzīvojamās mājas pārvaldnieks, ja dzīvokļu īpašnieki tam šādu uzdevumu devuši.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā. Savukārt attiecībā uz izdevumu segšanu citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta otrajā daļā ir noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz:

kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas;

pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, visiem dzīvokļu īpašniekiem ir jāsedz dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktie izdevumi par balkonu remontu, ja veiktās darbības klasificējamās kā obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības vai citas pārvaldīšanas darbības, ja tās atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta otrajā daļā noteiktajiem kritērijiem.

Kam ir jāsedz izdevumi par dzīvojamās mājas jumta seguma nomaiņu un bēniņu siltināšanu?

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma (turpmāk – likums) 6.panta pirmo daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības. Likuma 6.panta otrā daļa nosaka, ka dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība. Savukārt, likuma 6.panta trešā daļa nosaka, ka citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.

Ņemot vērā to, ka jumts ir saistīts ar dzīvojamās mājas fizisku saglabāšanu un tā nomaiņa ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība, jumta seguma nomaiņas izdevumi ir jāsedz no pārvaldīšanas maksas.

Savukārt, ņemot vērā to, ka dzīvojamās mājas bēniņu siltināšana ir saistīta ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, jo veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, tā ir cita pārvaldīšanas darbība. Izdevumus sedz visi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki atbilstoši viņu dzīvokļa īpašumos ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta otrajā un trešajā daļā noteikto kārtību.

Vai normatīvajos aktos ir noteiktas dzīvojamās mājas pārvaldnieka tiesības vai pienākums veikt appludināta dzīvokļa īpašuma apsekošanu un sastādīt apsekošanas aktu par konstatētajiem bojājumiem, vai normatīvajos aktos ir noteikts dzīvokļa īpašuma īpašnieka pienākums aicināt dzīvojamās mājas pārvaldnieku, lai konstatētu dzīvokļa appludināšanas faktu un nodarītos zaudējumus?

Viens no dzīvokļu īpašnieku pienākumiem ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajā daļā noteiktais pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Saskaņā ar minētā likuma 6.panta piekto daļu dzīvokļu īpašnieku pienākums vai pārvaldnieka pienākums, ja tam šādas darbības ir uzdotas, ir gādāt par savas dzīvojamās mājas tehniskā stāvokļa saglabāšanu atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumiem Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām". Šo Ministru kabineta noteikumu 3. un 3.1 punkts noteic, ka dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli nosaka vizuālajā pārbaudē. Pārbaudes faktu fiksē dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā. Dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā mājā pārvaldnieks kopīpašuma daļā ietilpstošo iekārtu un inženierkomunikāciju daļas, kas atrodas atsevišķos īpašumos, vizuāli pārbauda pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā. No iepriekš norādītā secināms, ka, lai konstatētu inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli jāveic to vizuālā pārbaude (apsekošana). Sīkāku kārtību par vizuālo pārbaudi (dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā mājā) attiecībā uz kopīpašuma daļā ietilpstošo iekārtu un inženierkomunikāciju daļu, kas atrodas atsevišķos īpašumos nosaka pārvaldīšanas līgumā. Līdz ar to jāņem vērā, ka pārvaldnieka rīcības robežas attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem noteiktas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā, tāpat pārvaldniekam ir saistoši dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 1. un 7.punkts noteic, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu. Līdz ar to dzīvokļa īpašnieka pienākums ir veikt visas nepieciešamās darbības, tai skaitā, informēt pārvaldnieku (vai dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvaroto personu) par radušos inženierkomunikāciju bojājumu, jo dzīvokļa īpašniekam jāpiedalās dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, kā arī jānodrošina iespēja apsekot dzīvokli. Savukārt pārvaldnieka pienākums ir apsekot dzīvokli esošos kopīpašuma stāvodus, ja dzīvokļa īpašniekam ir radušās aizdomas par to bojājumu un to fiksēt dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā. Normatīvie akti nenosaka tiešu pienākumu par inženierkomunikāciju apsekošanas faktu sastādīt apsekošanas aktu.

Appludināšanas fakta konstatēšana un aprakstīšana izriet no civiltiesiskā regulējuma, proti, saskaņā ar Civillikuma 1635. pantu katrs tiesību aizskārums, tas ir, katra pati par sevi neatļauta darbība, kuras rezultātā nodarīts kaitējums (arī morālais kaitējums), dod tiesību cietušajam prasīt apmierinājumu no aizskārēja, ciktāl viņu par šo darbību var vainot. Dzīvokļa īpašnieka atbildība un

pienākums atlīdzināt zaudējumus izriet no Dzīvokļa īpašuma likuma 14. panta pirmās daļas, proti, dzīvokļa īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem dzīvokļu īpašniekiem vai citām personām ir atbildīgs normatīvajos aktos, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos vai savstarpēji noslēgtajos līgumos noteiktajā kārtībā. Tāpat Civillikuma 1779. pants noteic, ka katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis. Tiesību doktrīnā atzīts, ka zaudējumu atlīdzības pienākums iestājas tad, kad vienlaikus pastāv šādi priekšnoteikumi jeb atlīdzības pamati: 1) tiesību aizskārēja neattaisnojama darbība, kas attiecīgajos gadījumos ietver arī novērtējumu no vainojamības viedokļa; 2) zaudējumu esamība; 3) cēloniskais sakars starp zaudējumiem un neatļauto darbību (sk. K. Torgāns, Saistību tiesības I daļa. Rīga, 2006, 209. lpp.).

Ievērojot minēto, gadījumā, ja pārvaldnieks, veicot apskati, konstatē, ka dzīvokļa appludināšanas cēlonis nav kopīpašumā esošo inženierkomunikāciju bojājums, bet tas noticis dzīvokļu īpašnieku darbības vai bezdarbības rezultātā, tad normatīvie akti neparedz pārvaldniekam pienākumu cietušā dzīvokļa īpašnieka interesēs vākt pierādījumus, kas pamatotu prasījumu par zaudējumu atlīdzināšanu. Tādā situācijā par appludināšanas fakta konstatēšanu un zaudējumu apliecināšanu (piemēram, sagatavota akta, fotofiksācijas, neatkarīga eksperta atzinuma) sagatavošanu jā rūpējas pašam dzīvokļa īpašniekam.

<https://www.em.gov.lv/lv/dzivojamas-majas-parvaldisana-0>