



Ekonomikas ministrija

Likumprojekts «Daudzdzīvokļu dzīvojamu māju pārvaldīšanas likums»

Marts 2023



Par likumu

- Likuma mērķis ir radīt tiesiskos priekšnoteikumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju efektīvai pārvaldīšanai
- Likums regulē dzīvokļu īpašnieku, dzīvokļu īpašnieku kopības, kopīpašnieku, dzīvojamo māju pārvaldnieku u.c. dzīvojamās mājas pārvaldīšanā iesaistīto personu tiesības un pienākumus



Par likumu

- Dzīvokļu īpašnieku kopības vai kopīpašnieku pienākums ir nodrošināt dzīvojamās mājas pienācīgu pārvaldīšanu
- Pienākumu izpildei dzīvokļu īpašnieku kopība var noslēgt līgumu ar pārvaldnieku



Par likumu

- Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts, tā var:
 - iegūt tiesības un uzņemties saistības
 - iegūt īpašuma un citas lietu tiesības, kā arī būt prasītāja un atbildētāja tiesā
- Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki



Par likumu

- Ja noteikto pienākumu neizpildes vai nepienācīgas izpildes rezultātā trešajai personai, dzīvokļu īpašniekam vai kopīpašniekam tiek nodarīts kaitējums, par to atbild dzīvokļu īpašnieku kopība
- Ja saistību izpildei dzīvokļu īpašnieku kopības mantas nepietiek un dzīvokļu īpašnieki saprātīgā termiņā nav pieņēmuši lēmumu, par kopības saistībām atbild dzīvokļu īpašnieki



Par likumu

- Ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītos lēmumus dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā
- Katrs dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs prasīt pieņemt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus (piemēram, izpildīt likumā noteiktos pienākumus, izraudzīties un noslēgt līgumu ar pārvaldnieku)
- Ja dzīvokļu īpašnieku kopība nepieņem lēmumu, dzīvokļa īpašnieks var prasīt tiesu atzīt attiecīgo lēmumu par pieņemtu



Par likumu

- Dzīvokļa īpašnieka pienākumi:
 - segt pārvaldīšanas izdevumus
 - norēķināties par komunālajiem pakalpojumiem
 - segt maksājumus uzkrājumu fondā



Par likumu

- Uzkrājumu fonds ietilpst dzīvokļu īpašnieku kopības mantā.
- Uzkrājumu fondā esošie līdzekļi nedrīkst būt mazāki par vienu divpadsmito daļu no kopības vai visu kopīpašnieku gada pārvaldīšanas izdevumiem
- Uzkrājumu fondu var izmatot likumā paredzētajiem mērķiem (dzīvokļu īpašnieku kopības saistību izpildei, dzīvojamās mājas uzturēšanas darbiem u.c.) vai dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktiem mērķiem



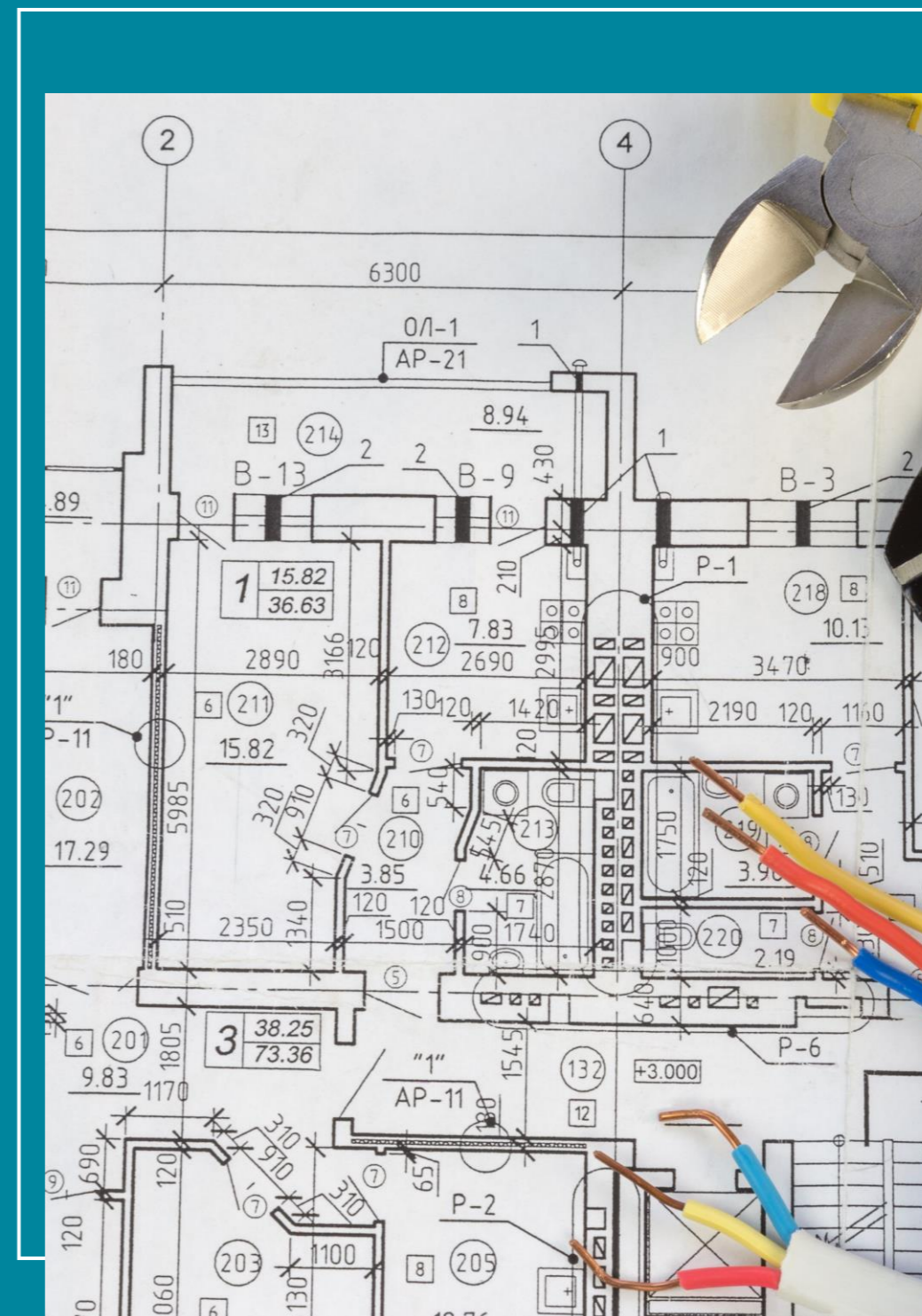
Par likumu

- Pārvaldnieks ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kura uz pārvaldīšanas līguma pamata vai šajā likumā noteiktajos gadījumos pilda visus likumā noteiktos pārvaldnieka pienākumus
- Par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi dzīvokļu īpašnieku kopība pārvaldniekam maksā pārvaldīšanas maksu



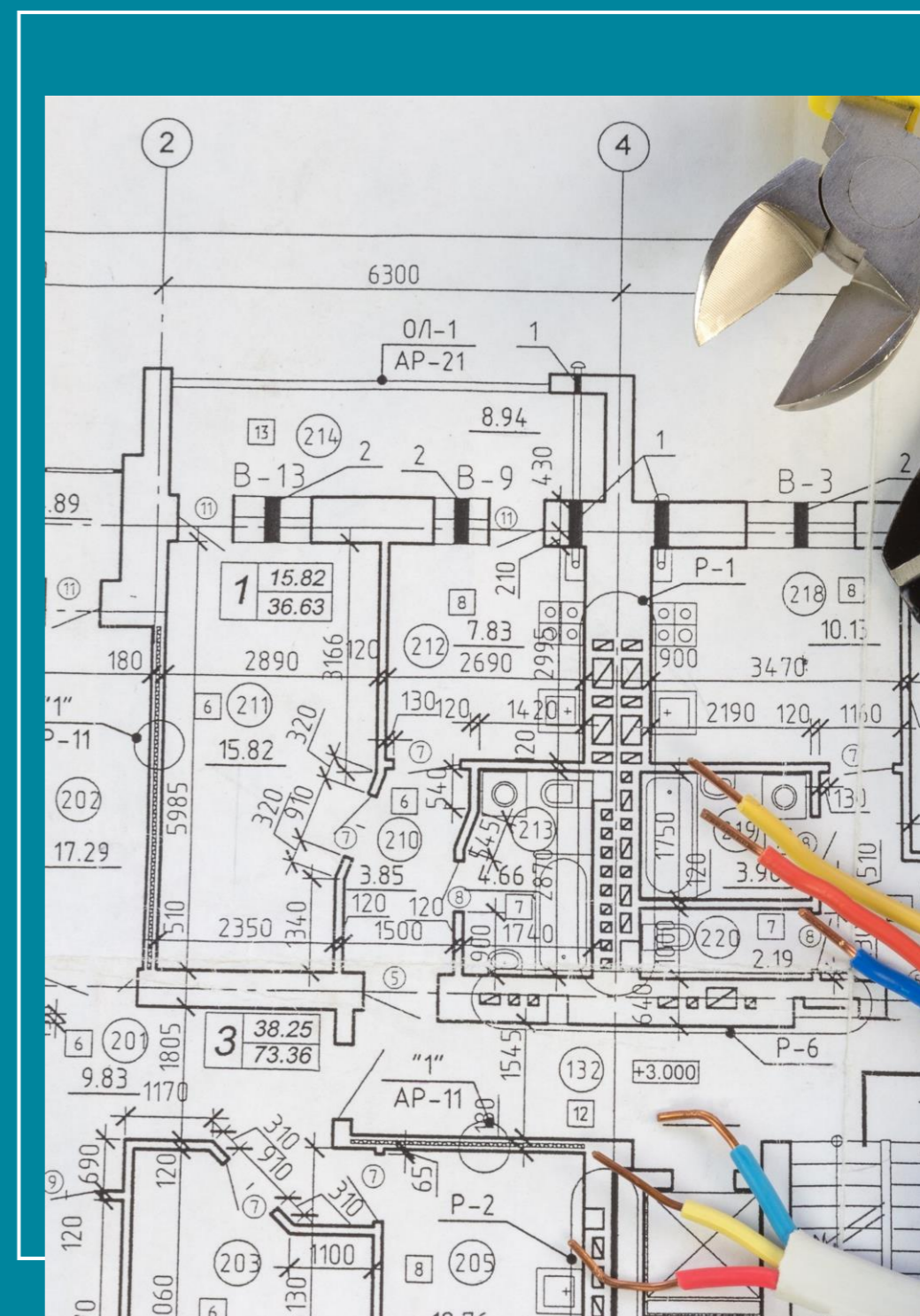
Pārvaldnieka pienākumi

- plānot un organizēt pārvaldīšanas darbu
- izstrādāt dzīvojamās mājas ilgtermiņa uzturēšanas darbu plānu
- sagatavot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu tāmi kalendārajam gadam un aprēķināt kopīpašniekam vai dzīvokļa īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu
- sagatavot ieņēmumu un izdevumu pārskatu
- kārtot mājas lietu
- nodrošināt, lai tiktu veiktas šajā un citos likumā paredzētās pārbaudes
- sagatavot tehniskās apsekošanas uzdevumu dzīvojamās mājas tehniskajai apsekošanai



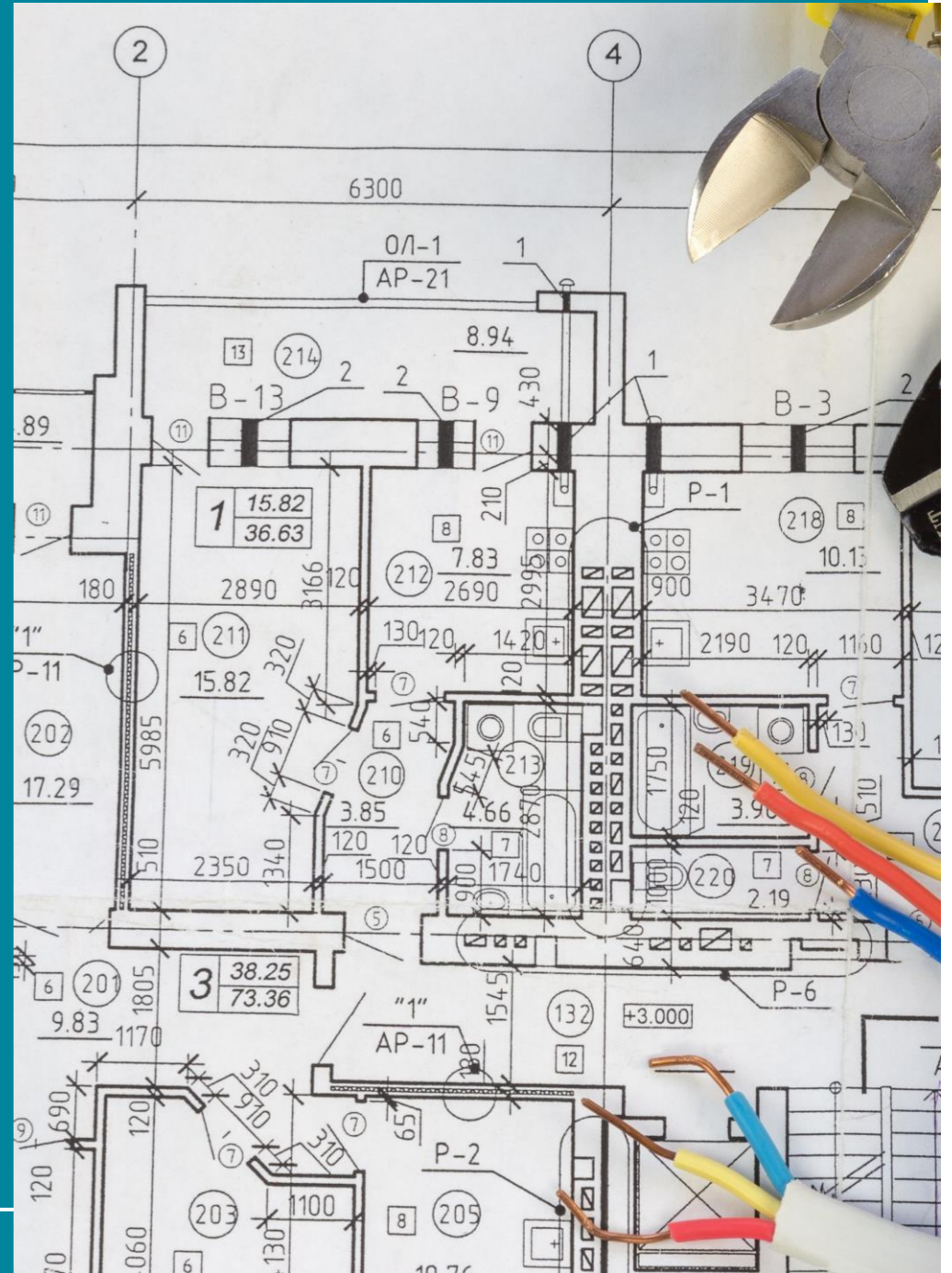
Pārvaldnieka pienākumi

- sniegt informāciju dzīvokļu īpašniekiem vai kopīpašniekiem par pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā konstatētajiem dzīvojamās mājas bojājumiem vai trūkumiem, kā arī sagatavot priekšlikumus nepieciešamajiem uzturēšanas darbiem bojājumu vai trūkumu novēršanai, aprēķinot to izmaksas
- dzīvojamās mājas bojājuma gadījumā veikt nepieciešamos darbus avārijas situācijas novēršanai, kā arī konstatētā bojājuma novēršanai
- ierosināt dzīvokļu īpašnieku kopības vai kopīpašnieku lēmumu pieņemšanu un sagatavot dzīvokļu īpašnieku kopības vai kopīpašnieku lēmumu projektu par jautājumiem, kas ir nepieciešami dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildei
- aprēķināt uzkrājuma fonda optimālo apmēru dzīvokļu īpašnieku kopības vai kopīpašnieku saistību izpildei
- nodrošināt dzīvokļa īpašnieka vai pārvaldnieka veikto maksājumu kontroli



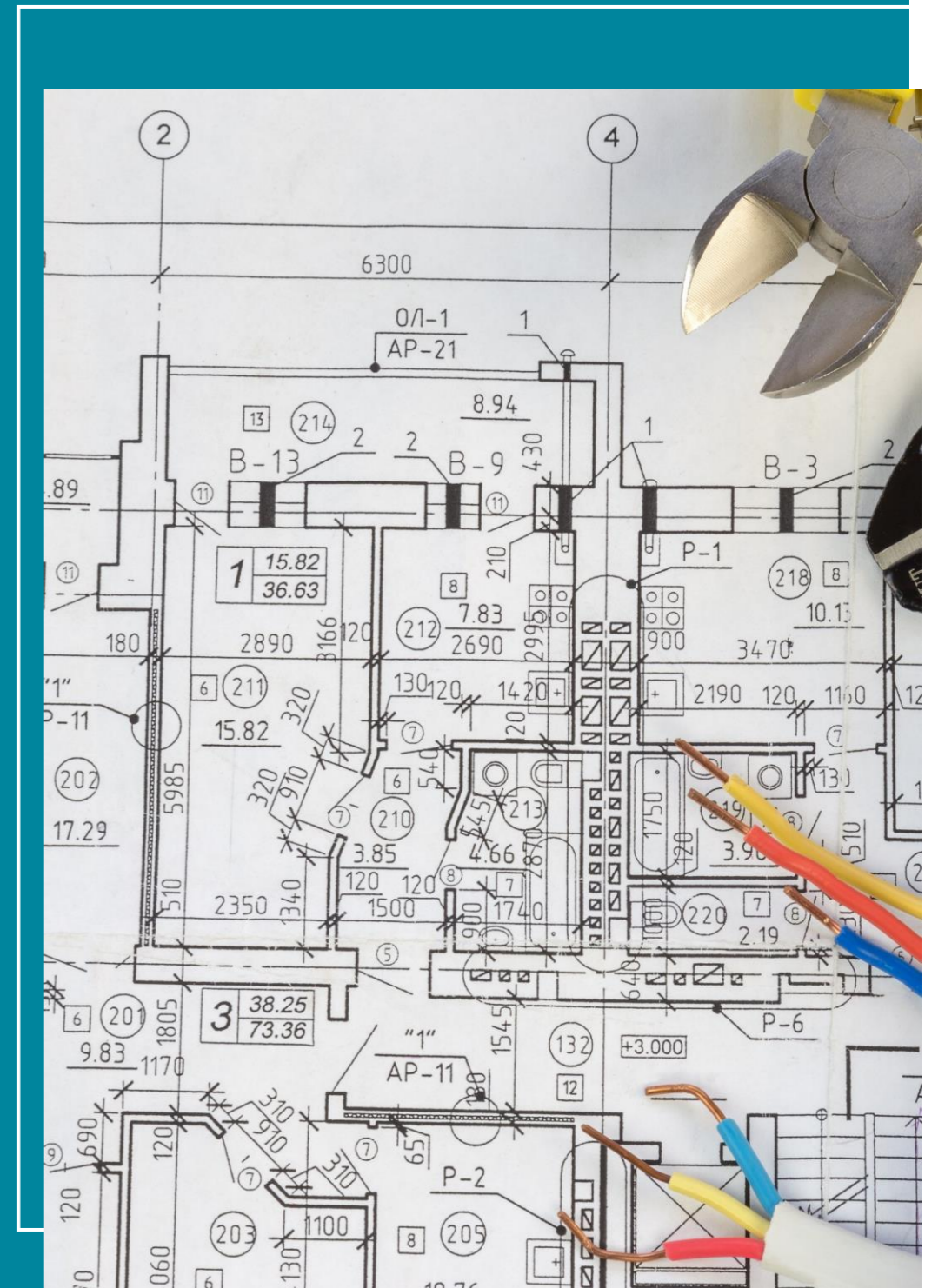
Pārvaldnieka pienākumi

- sniegt informāciju dzīvokļa īpašniekam vai kopīpašniekam
- pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā organizēt dzīvojamās mājas iekārtu tehnisko apkopi
- pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā organizēt dzīvojamās mājas uzturēšanas darbus
- organizēt sanitāro kopšanu, ja pārvaldīšanas līgums to paredz
- nodrošināt dzīvokļu īpašnieku kopības vai kopīpašnieku pārstāvību



Pārvaldnieka pienākumi

- Pārvaldnieks bez dzīvokļu īpašnieku kopības vai kopīpašnieku lēmuma var izmantot uzkrājumu fonda līdzekļus:
 - nepieciešamajiem darbiem avārijas situācijas novēršanai un ārpuskārtas remontam
 - nodokļa maksājumu parādu samaksai un administratīvā naudas soda segšanai



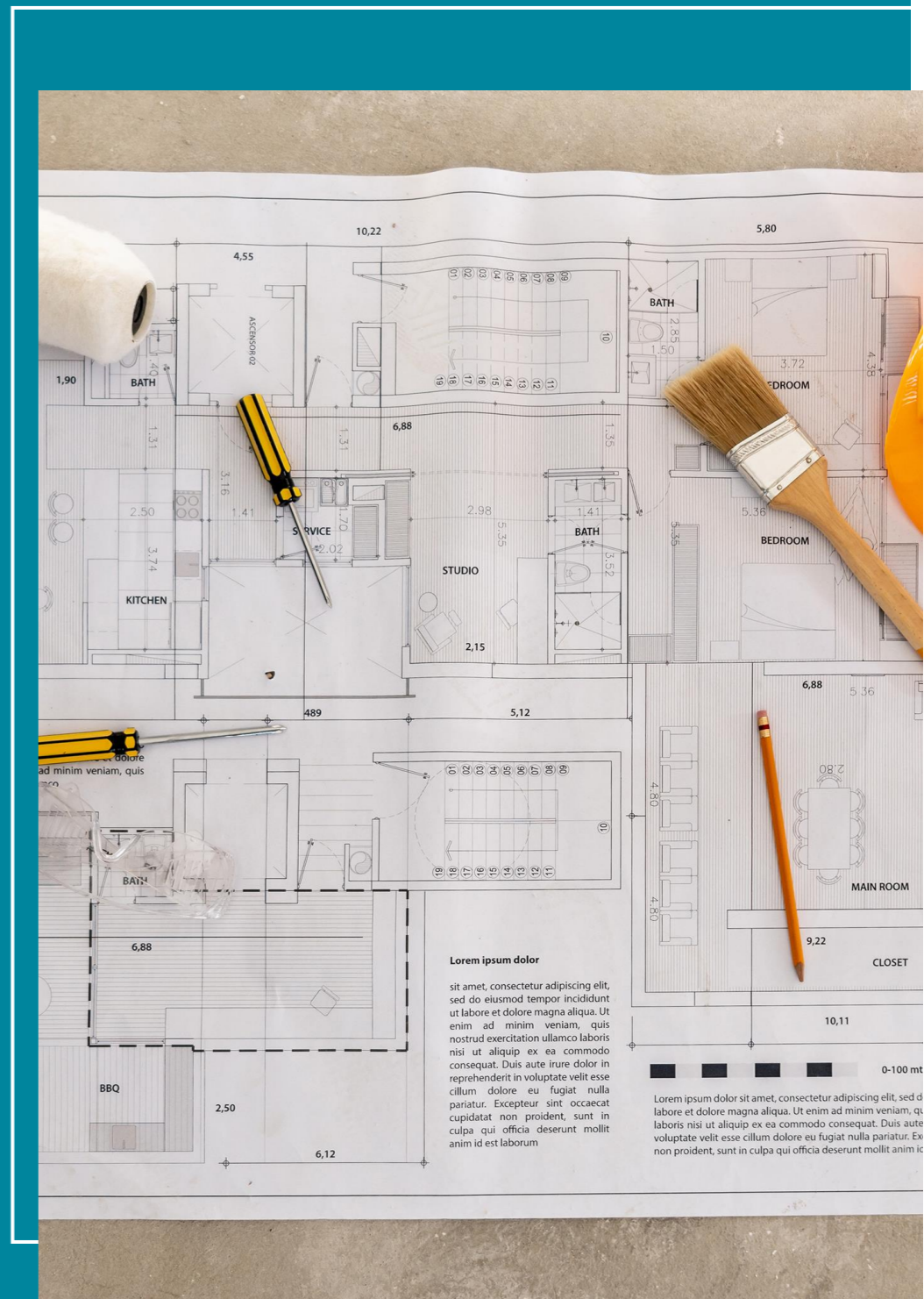
Pārvaldnieka pienākumi

- Pilnvarotā persona ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kura uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata pārstāv dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībā pret pārvaldnieku
- Pilnvarotā persona var pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībā pret trešajām personām un tiesā
- Pilnvarotā persona nav uzskatāma par dzīvojamās mājas pārvaldnieku



Pārvaldnieka pienākumi

- Dzīvojamā mājā, kurā privatizācijas objekti ir privatizēti saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, bet dzīvokļu īpašnieki līdz šā likuma spēkā stāšanās brīdim nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, pārvaldnieka pienākumus līdz jauna pārvaldīšanas uzdevuma došanai pilda tā persona, kura bija saņēmusi uzdevumu pārvaldīt dzīvojamo māju no valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības






Ekonomikas ministrija

Paldies par uzmanību!

 @EM_gov_lv,

   /ekonomikasministrija

 www.em.gov.lv

 Brīvības iela 55, Rīga, LV-1519, Latvia

 +371 67013100

 pasts@em.gov.lv