

Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku kopīpašuma apsaimniekošana un pilnvarojuma līguma slēgšanas kārtība

Dzīvokļa īpašuma jēdziens.

Dzīvoklis ir daudzdzīvokļu mājā esošs telpu komplekss ar konkrētu dzīvokļa kopējo platību un konkrētu dzīvokļa numuru.

Dzīvokļa īpašuma sastāvā papildus dzīvoklim – dzīvokļa iekštelpām, ietilpst daļa no visas dzīvojamās mājas koplietošanā esošajām telpām, jumta, pagraba, ārsienām, inženierkomunikācijām un atsevišķos gadījumos zemes domājamās daļas.

Dzīvokļa īpašnieka tiesības:

- valdīt savu īpašumu,
- lietot savu īpašumu, savām vajadzībām vai nodot to citām personām,
- lietot kopīpašumā esošo daļu, ja vien tā lietojuma tiesības nav aprobežotas ar īpašnieku lēmumu,
- iegūt no sava īpašuma labumu, izmantojot to pēc saviem ieskatiem.

Dzīvokļa īpašnieka pienākumi:

- piedalīties dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā,
- saudzīgi izturēties ne tikai pret savu īpašumu, bet arī pret kopīpašumā esošo mājas daļu.
- segt visus nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī zemes gabala uzturēšanu atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Dzīvokļa īpašniekam šis pienākums ir neatkarīgi no tā, vai viņš ir vai nav iestājies biedrībā, kā arī, vai ir vai nav noslēdzis ar citiem dzīvokļu īpašniekiem attiecīgu līgumu, vai personīgi parakstījis ar kopības pilnvaroto dzīvojamās mājas pārvaldnieku noslēgto pārvaldīšanas līgumu.

Namu pārvaldīšana

Namu pārvaldīšana ir specifisks pakalpojums, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas kopīga pārvaldīšana ir īpašs īpašuma tiesību īstenošanas veids, kura ietvaros katrs dzīvokļa īpašnieks nav pilnībā patstāvīgs subjekts, bet tiesības var īstenot tikai kopā ar citiem dzīvokļu īpašniekiem. Iegādājoties īpašumā dzīvokli, īpašumā tiek iegūts ne tikai atsevišķs dzīvoklis, bet arī mājas domājamā daļa un persona ir īpašnieks ne vien dzīvoklim, bet arī dzīvojamās mājas kāpņu telpai, pagrabam, jumtam u.c.

Dzīvojamo namu pārvaldīšanas kārtību Latvijas Republikā regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un citi uz šā likuma pamata izdoti normatīvie akti, likums Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju un uz tā pamata izdoti normatīvie akti, kā arī citi normatīvie akti kā Dzīvokļa īpašuma likums, Civillikums utml.

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 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.

Viens no lēmumiem, kuru dzīvokļu īpašnieki var brīvi pieņemt, tādējādi pienācīgi izpildot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu un likuma Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju 90.panta pirmās daļas 2.punkta prasības, ir dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēle. Atbilstoši likuma nosacījumiem noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar pārvaldnieku, dzīvokļu īpašnieki līgumā noteiktā apmērā uzdod pārvaldniekam veikt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi lemt, kādas pārvaldīšanas darbības un kādā apjomā uzdot pārvaldniekam.

Kamēr dzīvokļu īpašnieki nav lēmuši par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas kārtību un noslēguši pārvaldīšanas līgumu, pienākums pārvaldīt māju, kurā nav privatizēti visi dzīvokļi, ir pašvaldībai. Šādā gadījumā kārtību, kādā tiek pārvaldīta māja un noteiktas pārvaldīšanas izmaksas, nosaka Latvijas Republikas Ministru Kabinets 2008.gada 9.decembra noteikumos Nr. 1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu". Šo noteikumu kārtība piemērojama līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas un pieņemšanas aktu pārņem māju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā un dzīvokļu īpašnieku kopība lemj par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un nosaka maksu par.

Dzīvokļu īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, uzdod mājas pārvaldīšanu pārvaldniekam.

Šī pārvaldīšanas forma pieļauj dzīvojamās mājas pārvaldīšanu uzticēt:

- vienam dzīvokļa īpašniekam,
- dzīvokļu īpašnieku biedrībai vai sabiedrībai,
- citai fiziskai vai juridiskai personai.

Pilnvarojuma līguma noslēgšanas kārtība:

1. Iniciators vai iniciatīvas grupa (1-3 cilvēki pēc brīvprātības principiem, var nebūt konkrētās mājas iedzīvotājs) izsludina dzīvokļu īpašnieku sapulci, norādot sapulces vietu, laiku un apspriežamos tematus, sapulcē piedalās arī potenciālais nama pārvaldnieks.

2. Sapulcē apspriež pilnvarojuma līguma projektu, pārrunājot dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieka tiesības un pienākumus, kā arī paredzamo pārvaldīšanas izdevumu struktūru un apmēru. Ja sapulces laikā dzīvokļu īpašnieki nenonāk pie viena kopsaucēja, var organizēt atkārtotu sapulci. Visām dzīvokļu īpašnieku sapulcēm jābūt protokolētām, atspoguļojot protokolā tās rezultātus

3. Lai noslēgtu pārvaldīšanas līgumu, nepieciešams vairāk nekā 50% dzīvokļu īpašnieku atbalsts (neprivatizēto dzīvokļu īpašnieks ir pašvaldība).

Šis līgums ir pilnvarojuma līgums, ar kuru dzīvokļa īpašnieki pilnvaro vienu personu būt par mājas PĀRVALDNIEKU.

4. Pēc pilnvarojuma līguma noslēgšanas ar tajā iekļautu pilnvarojumu Pārvaldniekam pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības, Pārvaldnieks gatavo iesniegumu pašvaldībai ar lūgumu nodot ēkas pārvaldīšanas tiesības, ja pārvaldīšanas līgums tiek slēgts pirmo reizi (nedaudz atšķirīga kārtība ir gadījumā, ja pārvaldnieks tiek mainīts). Pašvaldībai iesniegtajam iesniegumam tiek pievienots DZĪVOJAMĀS MĀJAS

PĀRVALDĪŠANAS PILNVAROJUMA LĪGUMA un SAPULCES PROTOKOLA noraksts vai kopija.

5. Pašvaldības speciālists sagatavo lēmuma projektu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajam pārvaldniekam. Domes sēdē lēmumu pieņem deputāti.

6. Pēc pašvaldības lēmuma pieņemšanas tiek sagatavoti ēkas nodošanas – pieņemšanas dokumenti, tie tiek parakstīti un tiesības pieņemt lēmumus attiecībā uz mājas pārvaldīšanu, kā arī atbildība par to pilnā apmērā pāriet dzīvokļu īpašnieku kopībai.

1. Plusi:

1.1. Lai dzīvokļu īpašnieki pārņemtu namu pārvaldīšanas tiesības, nav nepieciešami papildus naudas līdzekļu ieguldījumi;

1.2. Process ir ātrs – 1-2 mēn. laikā iespējams sasniegt vēlamo rezultātu, t.i. pašiem uzsākt mājas pārvaldīšanu;

1.3. Dzīvokļu īpašnieku kopība pati nosaka nama pārvaldīšanas izmaksu lielumu, t.i., cik maksās par 1m², kā arī kādas darbības, remontdarbi vai uzlabojumi būtu jāveic pirms, kādi pēc tam.

2. Mīnusi:

2.1. to dzīvokļu īpašnieku, kuri neveic regulārus maksājumus (tostarp par saņemtajiem ar dzīvokļa īpašuma lietošanu saistītajiem pakalpojumiem), parādu slogs ietekmē mājas kopējo bilanci.