



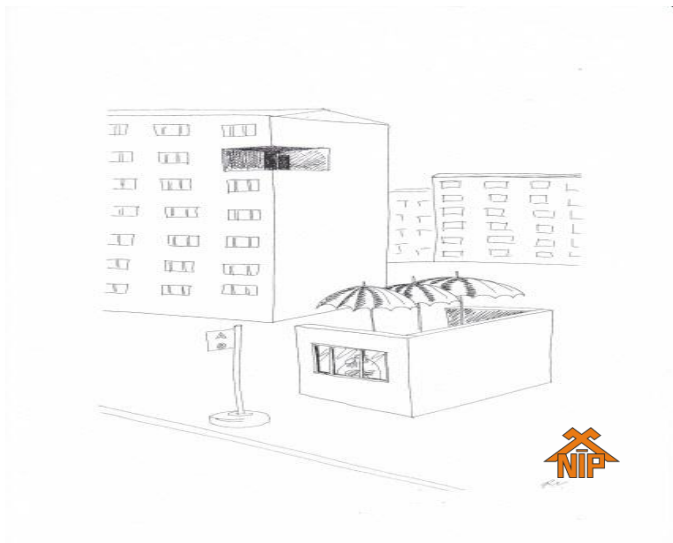
Ekonomikas ministrija

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka. Īpašnieka pienākumi un iespējas

Inese Bērziņa
Ekonomikas ministrija

2016.gada rudens

Dzīvokļu īpašnieks



- Dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu **un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā**
- Dzīvokļa īpašums – tas ir **atskaites punkts**, kad par savu nekustamo īpašumu jārūpējas pašam dzīvokļu īpašniekam



Ekonomikas ministrija

Kopīpašumā esošā daļa

- dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) **ārējās norobežojošās konstrukcijas** (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi,
- jumts,**
- koplietošanas telpu **logi un durvis, arī ārdurvis,**
- iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas** (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas),
- starpstāvu pārsegumi** (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas),
- dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie **sildelementi**, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām);
- dzīvojamās mājas palīgēkas un būves;
- zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.



Atsevišķā īpašuma elementi

- ❑ **inženieraprīkojuma elementi** (tai skaitā virtuves aprīkojums, telpas vai telpu grupas robežās esošie konstruktīvie slodzi nenesošie, nožogojošie un apdares elementi (tai skaitā iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu apdare, durvis);
- ❑ **inženiertīkli un inženierkomunikācijas** līdz kopīpašuma stāvvadiem;
- ❑ **ventilācijas ierīces**, tualetes, dušas un vannas aprīkojums, bez kuriem kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementi var funkcionēt patstāvīgi;
- ❑ **atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un durvis.**
- ❑ atsevišķā īpašuma sastāvā papildus var būt: ārpus telpas vai telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas un palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu.



Ekonomikas ministrija

Dzīvokļa īpašnieka pienākums ir arī un pirmkārt...

**Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas
nodrošināšana**

(tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu
saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu
slēgšana)



Ekonomikas ministrija

Dzīvokļa īpašnieka pienākumi ir arī ...

- **saudzīgi izturēties** pret kopīpašumā esošo daļu
- **nodrošināt iespēju speciālistiem rūpēties** par ēku;
- **pildīt** dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos **lēmumus**.
- **segt** dzīvojamās mājas pārvaldīšanas **izmaksas**
- **norēķināties** par saņemtajiem pakalpojumiem



Ekonomikas ministrija

Pārvaldīšanas uzdevuma uzdošana pārvaldniekam

- Pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanas pārvaldniekam iemesls ir dzīvojamās mājas īpašnieka nepieciešamība vai vēlme uzdot pārvaldīšanas lietu kārtošanu citai personai.
- Pārvaldniekam var tikt nodotas mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai arī atsevišķas pārvaldīšanas darbības.
- Lai atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanu uzdotu veikt pārvaldniekam, ir nepieciešams, lai «**par**» nobalsotu dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv **vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašniekiem.**



Ekonomikas ministrija

Lēmuma pieņemšana



Ekonomikas ministrija

Lēmumu pieņemšanas veidi

- ❑ Dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:
 - dzīvokļu īpašnieku **kopsapulcē**;
 - nesusaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — **aptaujas veidā**;
 - citādi savstarpēji vienojoties.

- ❑ Likumā noteiktie lēmumu pieņemšanas veidi nav savstarpēji pakārtoti, kas nozīmē, ka sākotnēji nav jānotiek dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei, lai izlemtu, kuri jautājumi turpmāk tiks izlemti kādā no minētajiem lēmumu pieņemšanas veidiem. Izņēmums - ja dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai kopsapulcē.



Ekonomikas ministrija

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce

- Pieņemot lēmumu dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, jāievēro šādas likuma **prasības**:
 - ✓ kopsapulce tiek sasaukta pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka iniciatīvas;
 - ✓ uz kopsapulci ne vēlāk kā nedēļu pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību.
 - ✓ dzīvokļu īpašnieki, kuri ieradušies uz kopsapulci, reģistrējas dalībnieku reģistrācijas sarakstā;
 - ✓ dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē tiek ievēlēts kopsapulces vadītājs un protokolētājs.

- 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.



Ekonomikas ministrija

Dzīvokļu īpašnieku aptauja

- Pieņemot lēmumus, nesusaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — **aptaujas veidā**, jāievēro šādas likuma prasības:
 - ✓ pārvaldnieks, dzīvokļa īpašnieks, vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot “par” vai “pret” attiecīgā lēmuma pieņemšanu.
 - ✓ Termiņš nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas.

- Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis **pret** lēmuma pieņemšanu.



Ekonomikas ministrija

Dzīvokļu īpašnieku aptauja

- ❑ Par balsošanas rezultātiem aptaujas ierosinātājs sagatavo balsošanas protokolu un piecu darbdienu laikā nosūta to visiem dzīvokļu īpašniekiem. Balsošanas protokolā norāda:
 - ✓ lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un dzīvokļu īpašnieku balsošanai noteikto termiņu;
 - ✓ pieņemto lēmumu un ar to saistītās balsošanas rezultātus;
 - ✓ pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma — atšķirīgo viedokļu saturu;
 - ✓ citas būtiskas ziņas par balsojumu.

- ❑ Ja kāds no dzīvokļu īpašniekiem to pieprasa, pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona uzrāda pārējo dzīvokļu īpašnieku balsojuma rezultātus.



Ekonomikas ministrija

Dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās

- ❑ Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšana, citādi savstarpēji vienojoties ir **visu dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās.**
- ❑ Tas nozīmē, ka visu dzīvokļu īpašnieku piekrišana gadījumā nav jāievēro tās likumā noteiktās lēmumu pieņemšanas procedūras, kas attiecinātas uz lēmumu pieņemšanu aptaujas formā vai kopsapulcē. Tomēr lēmuma pieņemšana šādā veidā nozīmē to, ka izvirzīto jautājumu ir jāatbalsta visiem dzīvokļa īpašniekiem.



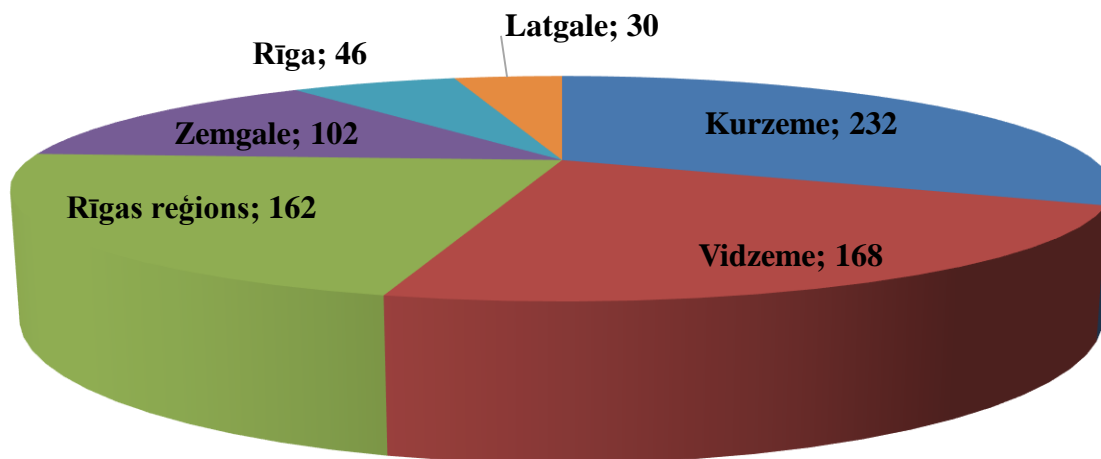
Ekonomikas ministrija

Renovācija Rīgā un Latvijā 2009-2016



Ekonomikas ministrija

Renovētās ēkas



Mājas renovācija

=

ilgtermiņa projekts



Ekonomikas ministrija

Maini attieksmi no “mans personīgs” uz “**mūsu** kopīpašums” !

Iemāci bērniem **saudzīgu attieksmi** pret kopējo īpašumu!

(Neļauj bērniem izmantot renovētās ēkas apmesto fasādi bumbas spēlēšanai!)

Saudzē un rūpējies par visu, ko esat kopējiem spēkiem paveikuši !

Vienmēr nekavējoties **ziņo** apsaimniekotājam par avārijas situācijām vai bojājumiem ēkā !

Ierosini uzlabojumus savas mājas apsaimniekošanā !

Veicini saprašanos savas mājas iedzīvotāju vidū!

Kopā ar saviem kaimiņiem **piedalies** mājas un tās apkārtnes sakopšanas talkās!

Neesi vienaldzīgs !



Ekonomikas ministrija

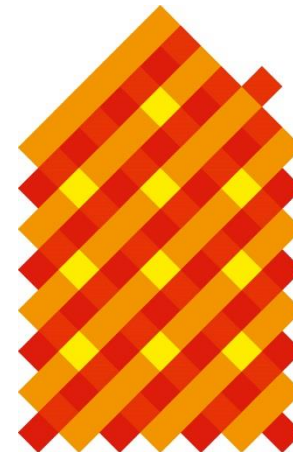
www.facebook.com/dzivosiltak

www.twitter.com/siltinam

www.slideshare.net/siltinam

www.youtube.com/siltinam

dzivosiltak@em.gov.lv



**DZĪVO
SILTĀK**



Ekonomikas ministrija

NACIONĀLAIS
ATTĪSTĪBAS
PLĀNS 2020



EIROPAS SAVIENĪBA

Eiropas Savienības
struktūrfondi un
Kohēzijas fonds

IEGULDĪJUMS TAVĀ NĀKOTNĒ