



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKŠ



Kā organizēt kopības lēmumu pieņemšanu



Mums ļoti bieži uzdod jautājumu: "Kā vienoties dzīvokļu īpašniekiem savā starpā un kā pareizi pieņemt kopības lēmumu?"

Tas nav vienkāršs uzdevums. Tomēr, ja vēlies savā īpašumā veikt uzlabojumus, kas, piemēram, tuvākajā laikā nav ielānāti vai vēlies mainīt prioritātes, tad šajā materiālā atradīsi informāciju kā to paveikt!

Iesākumā nepieciešams atrast domubiedrus, citu dzīvokļu īpašniekus, lai nodrošinātu likumā noteikto vajadzīgo kvorumu. Izaicinājumi, ar kuriem visbiežāk saskaras mūsu klienti – kaimiņos dzīvo īrnieki, kuriem nav likumiska pamata balsot sapulcē, citiem kaimiņiem nav intereses, lai veiktu kādus uzlabojumus vai apjomīgākus remonta darbus, nereti rodas situācijas, kad nav iespējas piedalīties finansiālu apsvērumu dēļ. Tādos brīžos rodas sajūta, ka pieņemt kopības lēmumu nav iespējams, tomēr mūsu pieredze rāda, ka ir gana daudz māju, kuru iedzīvotāji spējuši vienoties un panākuši ļoti labus rezultātus lēmumu pieņemšanā par savu kopīpašumu.

Lasi tālāk un uzzini, kā pareizi pieņemt kopības lēmumu, lai labas pārmaiņas varētu notikt arī Tavā daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā. Šeit atradīsi svarīgāko par lēmuma pieņemšanas procedūru, ieteikumiem un nosacījumiem, ko apkopojis SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Pārvaldnieks).

Dzīvokļu īpašuma likums (turpmāk – Likums) nosaka kārtību, kādā dzīvokļu īpašniekiem pieņemt lēmumus.

Kopības lēmumu var pieņemt 3 veidos:

- ☞ dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19.pants);
- ☞ aptaujas veidā (20.pants);
- ☞ citādi savstarpēji vienojoties (21.pants)*.

*Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai citādi savstarpēji vienojoties, atbilstoši Likuma 21. panta pirmajai daļai ir nepieciešama visu dzīvokļa īpašnieku savstarpēja vienošanās – ja vismaz viens no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nepiekrīt izskatītajam jautājumam vai arī nepiedalās balsošanā, attiecīgais lēmums nav uzskatāms par pieņemtu. Tas nozīmē, ka visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanas gadījumā nav jāievēro tās likumā noteiktās lēmumu pieņemšanas procedūras, kas attiecinātas uz lēmumu pieņemšanu aptaujas formā vai kopsapulcē.

🔑 Lēmuma pieņemšanas kārtība, sasaucot kopsapulci

IZSŪTA
1 NEDĒĻU
pirms
kopsapulces

Rakstveida uzaicinājums
(laiks, vieta, norises kārtība)

Kopsapulce
(dzīvokļa īpašnieku reģistrācija, lēmumu pieņemšana)

Sagatavo protokolu

Ne vēlāk kā
1 MĒNEŠA
laikā

Iesniedz pārvaldniekam

Lemtiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros Likuma 17. pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai epieciešamais balsu skaits.

Atspoguļo dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus. Pielikumā pievieno dalībnieku reģistru.

🔑 Lēmuma pieņemšanas kārtība aptaujas veidā

Aizpilda
ne mazāk kā
2 NEDĒĻU
laikā

Lēmuma projekta nosūtīšana dzīvokļu īpašniekiem
(aptaujas anketa)

Anketu apkopošana, rezultāti

Balsošanas kopsavilkuma protokols

5 darba
dienu laikā pēc
rezultātiem

Nosūta visiem dzīvokļu īpašniekiem

Iesniedz pārvaldniekam

Norāda termiņu (ne mazāk kā 2 nedēļas pēc lēmuma projekta nosūtīšanas) kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot «PAR» vai «PRET». Ja nepieciešams, pievieno klāt dokumentus, piemēram, tāmes.

Protokolā norāda:
• lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un dzīvokļu īpašnieku balsošanas noteikto termiņu;
• pieņemto lēmumu un ar to saistītos balsošanas rezultātus;
• citas būtiskas ziņas par balsojumu.

! Gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis PRET lēmuma pieņemšanu.

4 soļi kā pareizi sasaukt kopsapulci:



1. solis Kopsapulces sasaukšana

Kopsapulces sasaukšanas iniciators var būt viens vai vairāki dzīvokļu īpašnieki kā arī pārvaldnieks.

Likums nosaka, ka uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci rakstveidā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Uzaicinājums katram dzīvokļa īpašniekam vai nu jāizsniedz rakstveidā, vai jānosūta pa pastu, lai nepieciešamības gadījumā varētu pierādīt, ka tas ir izsniegts/nosūtīts. Vēlams informāciju par kopsapulci pielikt arī pie dzīvojamās mājas ziņojuma dēļa.

Uzaicinājumā jānorāda kopsapulces norises vieta, datums un laiks, kā arī izskatāmie jautājumi. Svarīgi, lai uzaicinājums tiktu nosūtīts ne vēlāk kā nedēļu pirms kopsapulces norises datuma.

2. solis Kopsapulces norise

Lai uzsāktu kopības lēmumu pieņemšanas procesu, ir jānoskaidro, vai kopsapulce ir lemttiesīga.




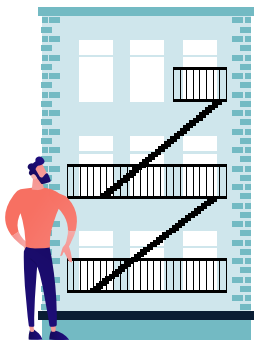
Ir lemttiesīga, ja tajā tiek pārstāvēta vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašniekiem



Jānoskaidro, cik dzīvokļi ir dzīvojamajā mājā



 Ja uz kopsapulci neierodas noteiktais dzīvokļu īpašnieku skaits, kopsapulce uzskatāma par nenotikušu / nav lemttiesīga



Vienai personai var piederēt vairāki dzīvokļu īpašumi dzīvojamā mājā. Attiecīgi, cik dzīvokļu īpašumi vienai personai pieder, tik balsu tai ir, balsojot par kopības lēmuma pieņemšanu. Ja dzīvokļa īpašniekam pieder vairāk kā puse no visiem dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, tad balsojot viņam ir 50% balsu no visām īpašnieku balsīm.



Vienam dzīvokļa īpašumam var būt vairāki dzīvokļu īpašnieki (divi un vairāk), taču kopības lēmuma pieņemšanā šādam dzīvokļa īpašumam (tā pārstāvim) būs viena balss. Likums nosaka, ka kopīpašniekiem jāpildina viena persona, kura pārstāvēs visus kopīpašniekus.



! Pilnvarai nav jābūt notariāli apstiprinātai.



Lai fiksētu, cik dzīvokļu īpašnieki ir ieradusies, ir jāsastāda kopsapulces dalībnieku reģistrācijas saraksts. Ierodoties uz kopsapulci, **dzīvokļu īpašniekiem** jāuzrāda personu apliecinošs dokuments un jāreģistrējas sarakstā, kurā jānorāda:

- **vārds, uzvārds;**
- **dzīvokļa īpašuma Nr., kuru pārstāv;**
- **pilnvarojums, ja tāds ir** (uzrāda pilnvaru vai citus dokumentus, piem., juridiskajai personai pārstāvja pilnvaras apliecinošu Uzņēmuma reģistra izziņu, u.c. Pilnvarojumu apliecinošs dokuments vai tā kopija jāpievieno lēmuma protokolam);
- **paraksts.**



Minētie dati nepieciešami, lai skaidri un nepārprotami identificētu personu, kura piedalās dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē un lai konstatētu, vai persona ir tiesīga piedalīties kopības lēmumu pieņemšanā.

SVARĪGI



Pārvaldnieks vērš uzmanību:

- ☞ Kopsapulces norise ir jāprotokolē, to nodrošina kopsapulces protokolētājs.
- ☞ Kopsapulces protokolētājs fiksē kopsapulces norises kārtību, izskatāmos jautājumus un cik dzīvokļu īpašnieki balso „PAR” katra lēmuma pieņemšanu.
- ☞ Nepieciešamības gadījumā var ievēlēt balsu skaitīšanas komiteju.

3. solis

Lēmuma pieņemšana kopsapulcē

Izskatot jautājumus dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, ir jānosaka, vai attiecīgā lēmuma pieņemšana ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē. Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt tikai tos jautājumus, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Lai pieņemtu lēmumu, dzīvokļu īpašniekiem jābalso "PAR" vai "PRET". Skaitītas tiek balsis, kas ir „PAR” – no to skaita ir atkarīgs, vai lēmums tiks pieņemts. Ja dzīvokļa īpašnieks atturas no lēmuma pieņemšanas, nepiedalās balsošanā, u.tml., tas nozīmē, ka balsojums uzskatāms kā „PRET”.

Pieņemtais lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja "PAR" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros Likuma 17. pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība. Svarīgi atcerēties, ka kopsapulces sākumā nepieciešams ievēlēt kopsapulces vadītāju un protokolētāju.

Nepieciešamais balsu skaits lēmumu pieņemšanai:

<ul style="list-style-type: none">• kopīpašumā esošas daļas pārgrozišana (palielināšana, samazināšana);• dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesību nodibināšana un atcelšana;	VISI 100%
<ul style="list-style-type: none">• kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā (piemēram, ceļazīmju uzstādīšana vai autostāvvietas paplašināšana);	TRĪS CETURDAĻAS 75%
<ul style="list-style-type: none">• pilnvarojuma piešķiršana un atsaukšana;• pirmpirkuma tiesību atzīmes dzēšana zemesgrāmatā;• kopīpašumā esošās daļas nodošana lietošanā;• kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formas noteikšana;• kopīpašuma elementu pārbūves vai restaurācijas kārtība;• par ceļa zīmes izvietojumu, autostāvvietas izveidi personām ar invaliditāti vai autostāvvietas izveidi elektromobilijiem, ja vienlaikus tiek izveidots elektrotransportlīdzekļu uzlādes punkts;• par lietošanas tiesību ierobežojumu noteikšanu, ievērojot normatīvo aktu prasības, tai skaitā attiecībā uz ūdensapgādes, kanalizācijas, publisko elektronisko sakaru tīklu, siltumenerģijas, elektroenerģijas un gāzes apgādes iekārtu un ietaišu ierīkošanu, būvniecību vai pārvietošanu;• atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošana pārvaldniekam un to atsaukšana;• dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšana un maksāšanas kārtība;• citi jautājumi, kuru dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.	VAIRĀK NEKĀ PUSE 50%+1

SVARĪGI



Pārvaldnieks vērš uzmanību:

ja lēmums tiek pieņemts ar nepieciešamo „PAR” balsu skaitu, kopības lēmums ir saistošs gan tiem, kas nav piedalījušies kopsapulcē, gan tiem, kas balsojuši „PRET”.

Visi dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi noformējami rakstveidā.

Kopības lēmumu pieņemšanas piemēri



- ☞ Par dzīvojamās mājas plānotajiem remontdarbiem (saskaņā ar saņemto remontdarbu tāmi, no tāmes saņemšanas dienas, bet ne vēlāk kā 6 nedēļu laikā)



- ☞ Par automašīnu novietošanas kārtību



- ☞ Par kāpņu telpas remonta pieteikšanu
- ☞ Par ūdens patēriņa starpības sadali
- ☞ Par siltumenerģijas maksājamās daļas noteikšanu atlīdzību
- ☞ Par pilnvarojumu un atlīdzību (par pilnvarojumu pārstāvēt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību)
- ☞ Par elektronisko sakaru pakalpojumiem
- ☞ Par pārvaldīšanas tiesībām

u.c.

4. solis

Kopsapulces protokola noformēšana

Dzīvojamās mājas _____ ielā _____, Rīgā
dzīvokļu īpašnieku sapulces
PROTOKOLS Nr. _____

Rīgā, 20__ gada _____, plkst. _____

Sapulcē piedalās:
 - dzīvokļu/neapdzīvojamo telpu/mākslinieka darbnīcu (turpmāk dzīvoklis) īpašnieki atbilstoši reģistrācijas sarakstam-balsojuma veidlapai (pielikumā);

- norāda personas vārdu, uzvārdu, *uzņēmumu kura/š aicināta/s piedalīties, piem., SIA «Rīgas namu pārvaldnieks», kāda uzņēmuma pārstāvis u.c.*

Dzīvokļu īpašnieku kopība konstatē, ka kopsapulcē piedalās _____ (skaitis) dzīvokļu īpašnieki/pārstāvji, kuri pārstāv _____ (skaitis) dzīvokļu īpašumus. Par dzīvokļa īpašnieku kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību uzaicinājumi visiem dzīvokļu īpašniekiem nosūtīti 20__ gada _____, tad pārstāvēti ir vairāk/ mazāk nekā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ņemot vērā minēto, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 19. panta trešajai daļai kopsapulce ir/ nav lemtiesīga.

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas iniciators izsaka priekšlikumu ievēlēt kopsapulces vadītāju un kopsapulces protokolētāju.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ar: _____ (skaitis) balsīm «Par»
 _____ (skaitis) balsīm «Pret»

NOLĒMA:
 1. Par _____
 2. Par _____

Darba kārtība:
 1. Par _____
 2. _____

Kopsapulces vadītājs noskaidro, vai ir/ nav darba kārtības papildinājumi, citi ierosinājumi. Ierosinājumi, papildinājumi

1. jautājums. Par _____
 Ziņo: _____
 (vārds, uzvārds)

Situācijas izklāsts: _____

Dzīvokļu īpašnieku kopība ar _____ (skaitis) balsīm «Par»
 _____ (skaitis) balsīm «Pret»

LĒMUMS*:
 1. Par (norādīt pieņemto lēmumu) _____

 vai
 Pret (norādīt pieņemto lēmumu) _____

**atziņē dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pamatojoties uz balsojuma rezultātiem*

Kopsapulce tiek slēgta plkst. _____

Kopsapulces vadītājs _____ / _____
 (paraksts) (vārds, uzvārds)

Kopsapulces protokolētājs _____ / _____
 (paraksts) (vārds, uzvārds)

Kārtas numurs atbilstoši tam, kura pēc kārtas kopsapulce ir attiecīgajā gadā, piemēram, ja notiek pirmā kopsapulce 2022. gadā, tad šis kopsapulces protokols ir Nr.1/2022

Norāda ievēlēto kopsapulces vadītāju un protokolētāju

Katru jautājumu apraksta atsevišķi

Balsu skaits par katru izskatīto jautājumu

Kopsapulces beigu laiks

Norāda visus izskatāmos jautājumus

Izskatāmā jautājuma izklāsts

Lēmums par katru konkrēto jautājumu

Paraksta kopsapulces vadītājs un protokolētājs

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšana

INICIATORI



ORGANIZATORISKĀS DARBĪBAS



KOPSAPULCES GAITA



KOPSAPULCES DALĪBNIEKU REĢISTRĀCIJA



- īpašnieks
- īpašnieka notariāli pilnvarota persona

LĒMUMA PIENĒMŠANA

Kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā tiek pārstāvēti vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt jebkuru jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu.

SAISTOŠS LĒMUMS



PAR
50%+1

vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem ēkā

Kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā tiek pārstāvēti vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros likuma 17. pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits.

Dzīvokļu īpašnieku aptaujas veikšana

INICIATORI



ORGANIZATORISKĀS DARBĪBAS



• izlemjamo jautājumu projekts;

• dokumenti par lēmuma pieņemšanu;

• termiņš – ne mazāk kā 2 nedēļas pēc lēmuma projekta nosūtīšanas.

APTAUJAS GAITA

Izlemjamie jautājumi



- īpašnieks
- īpašnieka pilnvarota persona

Anketu apkopošana, rezultāti



Protokols - 2 eksemplāros

Protokolā norāda:

- lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un dzīvokļu īpašnieku balsošanai noteiktu termiņu;
- pieņemto lēmumu un ar to saistītās balsošanas rezultātus;
- citas būtiskas ziņas par balsojumu.

SAISTOŠS LĒMUMS



PAR

50%+1

vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem ēkā

Noderīgi

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu paraugi

www.rnparvaldnieks.lv → Klientiem → Kopības lēmumu pieņemšana

Iesniegums par transportlīdzekļu iebraukšanas un stāvēšanas atļaujas izgatavošanu

www.rnparvaldnieks.lv → Klientiem → Iesniegumu veidlapas → Par automašīnu novietošanu

Sertificētu speciālistu reģistrs

www.bis.gov.lv → Izvēlne → Reģistri → Būvspeciālistu reģistrs → Būvspeciālistu reģistrs

Rīgas pilsētas būvvaldes mājas lapa

www.rdpad.lv





RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

-  Vienotais informācijas tālrunis: **8900** (darba dienās no plkst. 8.00 līdz plkst. 20.00)
-  bezmaksas avārijas pieteikumu tālrunis: **80008989**
-  E-pasts: **rnpardvaldnieks@rnpardvaldnieks.lv**
-  Adrese korespondencei: **A.Čaka iela 42, Rīga, LV-1011**
-  Mājas lapa: **www.rnpardvaldnieks.lv**
-  Bezmaksas pašapkalpošanās vortāls: **www.e-parvaldnieks.lv**
-  **[@rigasnamupardvaldnieks](#)**
-  **[@RNParvaldnieks](#)**
-  **[rnpardvaldnieks](#)**