



Ekonomikas ministrija

Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā

Mārtiņš Auders

Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas
departamenta direktors

11.10.2024.



Dzīvokļu īpašnieku kopība – saziņa ar pārvaldnieku

- «Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā» (Nr. [196/Lp14](#); 30.05.2024. pieņemts Saeimā, stāties spēkā 2024.gada 1.novembrī)
- Jauns dzīvokļu īpašnieku pienākums: iesniegt šā panta ceturtajā daļā noteiktajā kārtībā un apjomā aktuālu kontaktinformāciju, kas nepieciešama saziņai ar pārvaldnieku, kā arī ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu saistītu uzaicinājumu un paziņojumu saņemšanai.;
- Dzīvokļa īpašnieks norāda Būvniecības informācijas sistēmā vai iesniedz pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārto mājas lietu, šādu aktuālu kontaktinformāciju:
 - 1) tālruņa numuru;
 - 2) elektroniskā pasta adresi;
 - 3) korespondences adresi, ja tā atšķiras no dzīvokļa īpašuma adreses

Dzīvokļu īpašnieku kopība – saziņa ar pārvaldnieku

- Uzskatāms, ka saziņai ar pārvaldnieku dzīvokļa īpašnieks ir sasniedzams viņa norādītajā elektroniskā pasta adresē vai korespondences adresē. Ja dzīvokļa īpašnieks nav norādījis vai iesniedzis elektroniskā pasta adresi un korespondences adresi, par adresi saziņai ar pārvaldnieku tiek uzskatīta dzīvokļa īpašuma adrese.

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procesā izmantojamie saziņas līdzekļi

Kopsapulces vai aptaujas organizators vai Būvniecības informācijas sistēmas pārzinis, ja kopsapulce tiek sasaukta vai aptauja tiek organizēta, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti, katram dzīvokļa īpašniekam uzaicinājumu uz kopsapulci vai informāciju par aptaujas organizēšanu, kā arī citu informāciju saistībā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu nosūta, izmantojot šādus saziņas līdzekļus šādā secībā:

- 1) elektronisko pastu;
- 2) oficiālo elektronisko adresi, ja dzīvokļa īpašnieks tādu ir izveidojis.

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procesā izmantojamie saziņas līdzekļi

Kopsapulces organizators uzaicinājumu uz kopsapulci un aptaujas organizators informāciju par aptaujas organizēšanu, kā arī citu informāciju saistībā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, dzīvokļa īpašniekam, kura elektroniskā pasta adrese nav norādīta Būvniecības informācijas sistēmā un kurš nav aktivizējis oficiālās elektroniskās adreses kontu, nosūta uz korespondences adresi. Kopsapulces organizators vai aptaujas organizators informāciju par korespondences adresi iegūst, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti. Ja korespondences adrese Būvniecības informācijas sistēmā nav norādīta, tad šā panta daļā norādīto informāciju nosūta uz dzīvokļa īpašuma adresi.

Informācijas iegūšana par dzīvokļa īpašnieka deklarēto dzīvesvietu

Būvniecības informācijas sistēmas pārzinis, izmantojot tās funkcionalitāti, nodrošina pārvaldniekam vai dzīvokļa īpašniekam informāciju par dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpstošā dzīvokļa īpašnieka deklarētās dzīvesvietas adresi. Pieprasot informāciju par dzīvokļa īpašnieka deklarētās dzīvesvietas adresi, pārvaldnieks vai dzīvokļa īpašnieks apliecina, ka iegūtā informācija tiks izmantota konkrētu šajā likumā vai normatīvajos aktos par dzīvojamo māju pārvaldīšanu noteikto tiesību un pienākumu īstenošanai.

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšana un spēkā stāšanās

- Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums uzskatāms par pieņemtu ar brīdi, kad parakstīts kopsapulces vai balsojuma protokols. Protokolu sagatavo un paraksta, ievērojot šajā likumā noteikto kārtību un ņemot vērā dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto lēmuma pieņemšanas veidu.
- Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc to paziņošanas, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi. Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi ir uzskatāmi par paziņotiem ar brīdi, kad tie sagatavoti vai pievienoti Būvniecības informācijas sistēmā.
- Dzīvokļu īpašnieku kopība varēs noteikt ne tika lēmumu pieņemšanas, bet arī spēkā stāšanās kārtību.

Balsojums atkārtotajā kopsapulcē (aptaujā): izlemjamo jautājumu loks

Dzīvokļu īpašnieku kopība atkārtotā kopsapulcē vai atkārtotā aptaujā nav tiesīga pieņemt lēmumus, kuru pieņemšanai saskaņā ar šā panta nosacījumiem vai dzīvokļu īpašnieku kopības nolemto nepieciešams lielāks balsu skaits nekā vienkāršs no visiem dzīvokļu īpašumu īpašniekiem saņemto balsu vairākums.

Balsojums atkārtotajā kopsapulcē (aptaujā): procedūra

Atkārtota dzīvokļu īpašnieku kopsapulce (aptauja) uzskatāma par lemttiesīgu, ja tā atbilst visiem šādiem noteikumiem:

- 1) šā likumā kārtībā un termiņā sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce (aptauja), nav bijusi lemttiesīga dzīvokļu īpašnieku kvoruma trūkuma dēļ, bet aptaujas gadījumā – dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem, noteiktajā termiņā nav snieguši atbildi;
- 2) atkārtota kopsapulce (aptauja) sasaukta ne vēlāk kā viena mēneša laikā pēc sākotnējās kopsapulces (aptaujas);
- 3) atkārtotas kopsapulces (aptaujas) darba kārtībā ietver tikai tādu jautājumu, kas atbilst šā likuma 17. panta desmitās daļas noteikumiem un kas bijis iekļauts sākotnējās kopsapulces (aptaujas) darba kārtībā;
- 4) atkārtotas kopsapulces dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Balsojums atkārtotajā kopsapulcē (aptaujā): nepieciešamais balsu skaits

- lēmumu pieņemšanai atkārtotā kopsapulcē nepieciešams, lai "par" nobalsotu vairāk nekā puse no atkārtotajā kopsapulcē pārstāvēto dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.
- Lēmumu pieņemšanai atkārtotā aptaujā nepieciešams, lai "par" nobalsotu vairāk nekā puse no atkārtotajā aptaujā pārstāvēto dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Balsojums atkārtotajā kopsapulcē (aptaujā): lēmuma spēkā stāšanās

- Atkārtotā kopsapulcē (aptaujā) pieņemts lēmums stājas spēkā mēnesi pēc tā paziņošanas dienas, ja šajā termiņā dzīvokļu īpašnieku kopība no jauna sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai pieņemot lēmumu aptaujas veidā par attiecīgo jautājumu nav lēmusi citādi.

Pārejas regulējums

- Dzīvokļu īpašnieki, kuri līdz 2024. gada 31. oktobrim nav norādījuši pārvaldniekam vai personai, kura kārtos mājas lietu, savu kontaktinformāciju (tālruna numuru, elektroniskā pasta adresi, korespondences adresi, ja tā atšķiras no dzīvokļa īpašuma adreses), līdz 2024. gada 31. decembrim iesniedz pārvaldniekam vai personai, kura kārtos mājas lietu, kontaktinformāciju, ievērojot šā likuma 10. panta pirmās daļas 11.¹ punkta un ceturtās daļas noteikumus.
- Šo pārejas noteikumu 10. punktā norādīto informāciju pārvaldnieks vai persona, kura kārtos mājas lietu, pievieno Būvniecības informācijas sistēmā termiņā, kāds attiecībā uz dokumentu ietveršanu mājas lietā noteikts normatīvajos aktos.

Pārejas regulējums

- Šā likuma 19.¹ panta noteikumi par atkārtotu kopsapulci un 20.² panta noteikumi par atkārtotu aptauju nav piemērojami gadījumos, kad sākotnējā kopsapulce sasaukta un nav bijusi lemttiesīga vai sākotnējā aptauja organizēta un nav bijusi lemttiesīga pirms 2024. gada 1. novembra.



Ekonomikas ministrija

Paldies par uzmanību

 @EM_gov_lv,

   /ekonomikasministrija

 www.em.gov.lv

 Brīvības iela 55, Rīga, LV-1519, Latvija

 +371 67013100

 pasts@em.gov.lv