



Ekonomikas ministrija

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Pārvaldniekam izvirzāmās prasības

Mārtiņš Auders

Departamenta direktors

18.03.2026. Rīga



Likuma mērķis un darbības joma

- 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.
- Likums attiecas uz nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir vismaz viena ēka ar lietošanas veidu "divu dzīvokļu māja" vai "triju vai vairāku dzīvokļu māja" pārvaldīšanu, ja tā ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, vai arī pieder vairākām personām uz kopīpašuma tiesības pamata.

Likuma tvērumš

Pienācīga pārvaldīšana(uzturēšana un uzlabošana), t.sk:

Atbilstības nodrošināšana:

- būvei izvirzāmām būtiskajām prasībām;
- ugunsdrošības prasībām;
- energoefektivitātes prasībām;
- pašvaldības izvirzītajām prasībām par teritoriju un būvju uzturēšanu.

Individuālo interešu īstenošana:

- Līgumu slēgšana par komunālo pakalpojumu saņemšanu;
- dzīvokļa īpašnieka maksājamās daļas aprēķināšana, kā arī informācijas sniegšana pakalpojuma sniedzējam.

Pārvaldnieks

- Dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kura uz rakstveida dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma pamata vai šajā likumā noteiktajos gadījumos pilda visus noteiktos pārvaldnieka pienākumus.
- Dzīvokļu īpašnieku kopība var uzdot pārvaldīšanas uzdevumu tikai vienam pārvaldniekam.
- Pārvaldīšanas uzdevumu pārvaldnieks nevar nodot tālāk citai personai.
- Uz pārvaldnieka kā pārstāvja darbību, ciktāl to neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

Pārvaldīšanas uzdevums

- Pārvaldīšanas uzdevums = visu likuma 12.pantā minēto pienākumu izpilde (izņēmums var būt sanitārā kopšana).
- Pienākumi:

Pārvaldīšanas
darba
plānošana

Pārbaužu
veikšana

Uzturēšanas
darbu
organizēšana

Sanitārā
kopšana

Informēšana
un lēmumu
pieņemšanas
organizēšana

Kopības
pārstāvība

Pārvaldnieka pienākumi komunālo pakalpojumu līgumu slēgšanā

- Pārvaldnieka pienākums ir pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību līgumu slēgšanā par komunālo pakalpojumu nodrošināšanu;
- Ja dzīvokļa īpašnieks veic maksājumus ar pārvaldnieka starpniecību pārvaldnieka pienākums ir:
 - noteikt un aprēķināt katra dzīvokļa īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku kopības maksājamo daļu, kā saistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes gadījumā arī līgumsodu un nokavējuma procentus, kas ir noteikti līgumā par komunālā pakalpojuma piegādi.
 - savā vārdā pakalpojuma sniedzēja labā vērsties Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā pret dzīvokļa īpašnieku par pienākuma segt maksājamo daļu neizpildi vai nepienācīgu izpildi;
 - savā vārdā pakalpojuma sniedzēja labā pieteikt kreditoru pretenzijas un kreditoru prasījumus;
 - pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam no dzīvokļa īpašnieka īpašniekiem saņemtos maksājumus līgumā par komunālā pakalpojumu piegādi noteiktajā termiņā dzīvokļu īpašnieku samaksātajā apmērā;
 - pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam pienākošos līdzekļus, kas iegūti piedzenot parādu no dzīvokļa īpašnieka, vai apmierinot kreditoru pretenzijas un kreditoru prasījumus.

Pārvaldnieka izglītība (profesionālais pārvaldnieks)

Dzīvokļu īpašnieku kopība var uzdot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, ja pārvaldnieks (fiziskā persona), vai arī pārvaldnieka (juridiskās personas) darbinieks, kurš veiks pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā dzīvojamā mājā, ir ieguvis dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo

- vismaz piekto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu vai;
- ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu, ja personas profesionālā kompetence dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā līdz 2013.gada 31.augustam ir atzīta likumā noteiktajā kārtībā.

Pārvaldnieka (biedrība vai dzīvokļa īpašnieks) izglītība (trešās grupas ēkas)

Ja dzīvojamās mājas sastāvā ir vismaz viena trešās grupas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēka, dzīvokļu īpašnieku kopība var uzdot pārvaldīšanas uzdevumu arī:

- dzīvokļa īpašniekam, kurš ir ieguvis dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu;
- tikai šīs mājas pārvaldīšanai izveidotai biedrībai, ja tās darbinieks vai biedrs, kurš veiks pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā dzīvojamā mājā, ir ieguvis dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu.

Pārvaldnieka (biedrība vai dzīvokļa īpašnieks) izglītība (pārējās ēkas)

Ja dzīvojamās mājas sastāvā nav trešās grupas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, dzīvokļu īpašnieku kopība var uzdot pārvaldīšanas uzdevumu arī:

- dzīvokļa īpašniekam bez profesionālās kvalifikācijas dzīvojamo māju pārvaldīšanā;
- tikai šīs mājas pārvaldīšanai izveidotai biedrībai, ja tās darbiniekam vai biedram, kurš veiks pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā dzīvojamā mājā, nav profesionālās kvalifikācijas dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

Tiesības prasīt lēmuma pieņemšanu

Katrs dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs prasīt pieņemt šādus dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus:

- saprātīgā termiņā veikt nepieciešamās darbības, lai izpildītu šā noteiktos pienākumus mājas pārvaldīšanas jomā, lēmumā nosakot konkrētas darbības un to izpildes termiņus;
- izraudzīties un noslēgt līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ar pārvaldnieku, kura profesionālā kvalifikācija atbilst šā likuma 29.pantā noteiktajām prasībām.

Tiesības prasīt lēmuma pieņemšanu

Katrs dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs prasīt pieņemt šādus dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus:

- saprātīgā termiņā veikt nepieciešamās darbības, lai izpildītu šā noteiktos pienākumus mājas pārvaldīšanas jomā, lēmumā nosakot konkrētas darbības un to izpildes termiņus;
- izraudzīties un noslēgt līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ar pārvaldnieku, kura profesionālā kvalifikācija atbilst šā likuma 29.pantā noteiktajām prasībām;
- (...).

Pārvaldnieka atbildība

- Par šajā likumā noteikto dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumu neizpildi vai pilnvarotai personai uzticēto pienākumu neizpildi dzīvojamās mājas pārvaldnieks vai pilnvarotā persona atbild dzīvokļu īpašnieku kopībai.
- Ja saistībā ar šajā likumā vai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā noteikto dzīvojamās mājas pārvaldnieka vai pilnvarotās personas pienākumu neizpildi vai nepienācīgu izpildi, ir radies kaitējums trešai personai vai dzīvokļa īpašniekam, persona kurai nodarīts kaitējums, var vērsties tiesā pret dzīvojamās mājas pārvaldnieku.

Senāta 2026.gada 26.februāra rīcības sēdes lēmums lietā Nr. SKC-222/2026

- Jautājums par remonta vai citu darbu veikšanu kopīpašumā esošajā daļā, attiecīga pārvaldīšanas uzdevuma došanu pārvaldniekam un prasības celšanu pret pārvaldnieku par pārvaldīšanas līguma izpildi ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē;
- Dzīvokļa īpašuma likuma 9. panta 6. punktā noteiktās dzīvokļa īpašnieka tiesības piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā dzīvokļa īpašnieks īsteno ar dzīvokļu īpašnieku kopības starpniecību.
- prasītājam konkrētajā gadījumā nav prasības tiesību, bet attiecīgā prasība pret pārvaldnieku par pārvaldīšanas līguma izpildi, ja tādu ir pamats celt, būtu jāceļ dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Senāta 2026.gada 26.februāra rīcības sēdes lēmums lietā Nr. SKC-222/2026

- Ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir tiesības prasīt, lai dzīvokļu īpašnieku kopība pienācīgi, proti, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma noteikumiem, ievērojot tā 2. panta pirmajā daļā norādītos likuma mērķus, īsteno dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanu dzīvokļu īpašnieku kopība ir uzticējusi pārvaldniekam, ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir tiesības prasīt kopībai pienācīgi uzraudzīt pārvaldnieka darbību un nodrošināt, lai pārvaldnieks izpilda savas saistības pret kopību.
- Gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieku kopība neizpilda savu pienākumu nodrošināt dzīvojamās mājas pienācīgu pārvaldīšanu, tostarp, kad tā nepieņem tādu lēmumu, kurš ir tās kompetencē un kura pieņemšana ir nepieciešama pienācīgas pārvaldīšanas nodrošināšanai, dzīvokļa īpašnieks var savu tiesību uz dzīvojamās mājas pienācīgu pārvaldīšanu aizsardzībai celt atbilstošu prasību tiesā pret dzīvokļu īpašnieku kopību

Kopības lēmuma atzīšana ar tiesas spriedumu (likumprojekts Nr.1153/lp14)

- Dzīvokļa īpašnieks var celt prasību tiesā par tāda dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanu par pieņemtu, kas ir kopības kompetencē un nodrošina dzīvojamās mājas pienācīgu pārvaldīšanu vai citu ar likumu noteiktu kopības pienākumu īstenošanu.
- Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums šajā likumā noteiktajā kārtībā organizēt šāda dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu pirms prasības celšanas tiesā. Prasību tiesā var celt tikai tad, ja dzīvokļu īpašnieku kopība attiecīgo lēmumu nav pieņēmusi, tostarp atkārtotā kopsapulcē vai atkārtotā aptaujā, ja tādu saskaņā ar šā likuma noteikumiem varēja organizēt.
- Prasību par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanu dzīvokļa īpašnieks ceļ tiesā pret dzīvokļu īpašnieku kopību.
- Ar tiesas spriedumu atzītais dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem. Šādu lēmumu dzīvokļu īpašnieku kopība var grozīt vai atcelt, ja mainās tā pieņemšanas pamatā bijušie apstākļi un tas atbilst dzīvokļu īpašnieku pamatotajām interesēm.



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