



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Patērētāju tiesības dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā: kas pārvaldniekam jāzina?

Vivita Gavilovska

Patērētāju kolektīvo interešu uzraudzības daļas

Galvenā juriste

Vivita.Gavilovska@ptac.gov.lv



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kad dzīvokļa īpašnieks tiek uzskatīts par patērētāju?

Kas ir patērētājs?



- fiziskā persona
- iegādājas preci/saņem pakalpojumu
- ārpus savas profesionālās vai saimnieciskās darbības

☒ **Lai arī dzīvokļu īpašnieki pārvalda dzīvojamo māju kopīgi, dzīvokļa īpašnieks nezaudē savas kā patērētāja tiesības**

Eiropas Savienības Tiesas prakse:

- C-329/19 - ēkas kopība (condominio) nav komersants un darbojas iedzīvotāju kopējās vajadzībās, tāpēc tā var būt patērētājs, ja līgums nav saistīts ar profesionālu darbību
- C-485/21 – līgumi par kopīpašuma pārvaldīšanu attiecas arī uz individuāliem īpašniekiem; dzīvokļa īpašnieks ir patērētājs, ja dzīvokli izmanto neprofesionāli; patērētāju aizsardzība saglabājas arī tad, ja līgumu slēdz kopīpašnieku struktūra



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā veidot taisnīgus un vienlīdzīgus līguma noteikumus pārvaldīšanas līgumā?

Tiesību akti

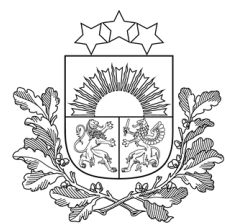


Nacionālais regulējums

- **Patērētāju tiesību aizsardzības likums**
(5. un 6. pants)

Eiropas Savienības regulējums

- **Direktīva 93/13/EEK par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos**



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā veidot taisnīgus un vienlīdzīgus līguma noteikumus pārvaldīšanas līgumā?

Skaidri un saprotami līguma noteikumi



Dokuments, ko patērētājs saprot

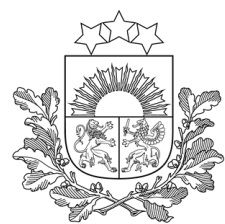
Līguma noteikumiem jābūt:

- formulētiem vienkāršā un patērētājiem saprotamā valodā
- pietiekami skaidriem un precīziem
- skaidri salasāmiem un pārskatāmiem

Jāizvairās no:

- neskaidriem vai vispārīgiem formulējumiem
- sarežģītas juridiskās valodas
- atsaucēm uz dokumentiem, kas patērētājam nav pieejami

☒ **Patērētājiem jāļauj iepazīties ar līguma noteikumiem**



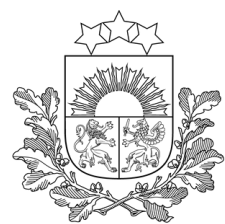
Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā veidot taisnīgus un vienlīdzīgus līguma noteikumus pārvaldīšanas līgumā?

Neskaidra līguma noteikuma piemērs



«Maksas par dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un komunālo maksājumu nokavējuma gadījumā DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKS apņemas samaksāt PĀRVALDNIEKAM **kavējuma naudu** 0,5% no parāda summas par katru nokavētu dienu».



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā veidot taisnīgus un vienlīdzīgus līguma noteikumus pārvaldīšanas līgumā?

Līgumslēdzēju pušu tiesiskā vienlīdzība līgumā



Kontroles jautājumi pārvaldniekam



Atbildība

Likumā noteiktā atbildība nedrīkst tikt samazināta



Brīvība

Patērētājam nedrīkst ierobežot tiesības slēgt līgumus ar trešajām personām



Līdzsvars

Noteikumi nedrīkst radīt nepamatotas priekšrocības pārvaldniekam un ierobežojumus patērētājam



Samērīgums

Patērētājs nedrīkst nonākt neizdevīgā stāvoklī vai noteikumi nedrīkst būt pretrunā labticīguma prasībām



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā veidot taisnīgus un vienlīdzīgus līguma noteikumus pārvaldīšanas līgumā?

Netaisnīgu līguma noteikumu pazīmes, robežas un sekas



Netaisnīgu līguma noteikumu **pazīmes**:

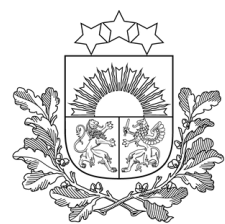
- nav apspriesti
- pretēji labticīguma prasībām
- rada būtisku neatbilstību par sliktu patērētājam
- uzskaitīti PTAL 6.panta 3.daļā

Netaisnīgu līguma noteikumu **robežas**:

- līguma priekšmets un cena
- atlīdzības atbilstība
- ja tie formulēti vienkāršā un saprotamā valodā

Netaisnīgu līguma noteikumu **sekas**:

- netaisnīgie līguma noteikumi nav spēkā no līguma noslēgšanas brīža



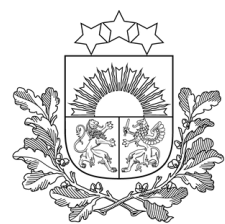
Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā veidot taisnīgus un vienlīdzīgus līguma noteikumus pārvaldīšanas līgumā?

Netaisnīgu līguma noteikumu piemēri

«Īpašnieks nav tiesīgs vienpersoniski lauzt Līgumu ar Pārvaldnieku, izņemot gadījumu, ja Pārvaldnieks regulāri nepilda savas saistības vai rada zaudējumus Nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, un **par Līguma laušanu vienojas visi Nekustamā īpašuma kopīpašnieki**».

«Ja Īpašnieks maksājumu parādu kārto pa daļām vai pilnu maksājumu ar termiņa nokavējumu, tad **visas iemaksātās summas vispirms tiek ieskaitītas līgumsoda dzēšanai**, bet atlikusī summa maksājuma segšanai».



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā veidot taisnīgus un vienlīdzīgus līguma noteikumus pārvaldīšanas līgumā?

Netaisnīgu līguma noteikumu piemēri



«Par katru šī Līguma noteikumu pārkāpumu no Īpašnieka puses, Īpašnieks maksā Pārvaldniekam **līgumsodu visu Nekustamā īpašuma kopīpašnieku labā 10 (desmit) noteikto minimālo darba algu apmērā**, līgumsoda samaksa neatbrīvo Īpašnieku no pienākuma atlīdzināt šāda pārkāpuma radītos **zaudējumus** visu Nekustamā īpašuma kopīpašnieku labā».



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā izvairīties no negodīgas komercprakses?



Negodīgas komercprakses aizlieguma likums

Komercprakse ir jebkura komersanta

- darbība (uzvedība, apgalvojums, komerciāla saziņa, tirgvedība),
 - bezdarbība (informācijas noklusēšana),
- kas saistīta ar preces pārdošanu vai pakalpojuma sniegšanu patērētājam.

Negodīgas komercprakses veidi

Maldinoša komercprakse

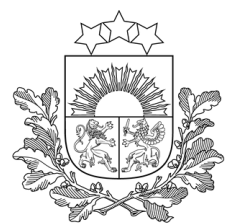
– nepatiesa vai nepilnīga informācija

Agresīva komercprakse

– spiediens vai nepamatota ietekmēšana

Profesionālai rūpībai neatbilstoša rīcība

– komersants nerīkojas godīgi, rūpīgi un atbilstoši labas komercprakses standartam



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Kā izvairīties no negodīgas komercprakses?

3 Zelta likumi, lai izvairītos no negodīgas komercprakses

1. Sniedz tikai skaidru un patiesu informāciju

- informācija nedrīkst būt nepilnīga, maldinoša vai neskaidra

2. Rīkojies profesionāli un rūpīgi

- ievēro labas komercprakses standartus un patērētāju intereses

3. Neietekmē patērētāja lēmumu negodīgi

- bez spiediena, noklusēšanas vai nepamatotiem solījumiem



Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs

Paldies par uzmanību!