



## Apsaimniekošanas līgums

Publicēts: 10.11.2020.

Saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – PTAL) 25.panta ceturtās daļas 6.punktu viena no PTAC funkcijām ir patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzība līgumu projektos un līgumos, ko patērētāji slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, arī normatīvajos aktos paredzēto darbību veikšana, lai ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs grozītu līguma projektu vai pārtrauktu pildīt līguma noteikumus, ja līguma projektā vai noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi vai neskaidri noteikumi.

PTAC ir tiesīgs atzīt par netaisnīgiem tikai tādus līguma noteikumus, kas atbilst PTAL 6.panta trešās daļas nosacījumiem.

Pamatojoties uz PTAL 25.panta 8.4 daļu, PTAC, saņēmis personas iesniegumu par patērētāju tiesību aizsardzības normatīvo aktu pārkāpumu, izvērtē, vai ir pieļauts patērētāju tiesību pārkāpums, kas radījis vai varētu radīt būtisku kaitējumu patērētāju kolektīvajām interesēm. Ja no iesniegumā sniegtās informācijas un tam pievienotajiem materiāliem neizriet, ka pieļauts patērētāju tiesību pārkāpums, kas radījis vai varētu radīt būtisku kaitējumu patērētāju kolektīvajām interesēm, PTAC ir tiesīgs neuzsākt administratīvo lietu. Šādā gadījumā PTAC sagatavo personai atbildi.

Apsaimniekošanas līgumu noteikumu vērtēšana un atzišana par netaisnīgiem neatrisina individuālos strīdus starp apsaimniekotāju un patērētāju, jo saskaņā ar PTAL 6.panta 10 1 daļu *„ja netaisnīgo līguma noteikumu dēļ patērētājam rodas zaudējumi, savu likumisko tiesību un interešu aizsardzībai patērētājs ir tiesīgs vērsties ar prasību tiesā”*.

### Līgumu slēgšanas brīvība

Saskaņā ar līgumu brīvības principu līguma satura izvēles brīvība ir līdzēju tiesības brīvi noteikt līguma saturu, līdz ar to par līguma noslēgšanu un tā būtiskajām sastāvdaļām pusēm ir jāvienojas patstāvīgi, brīvi izsakot savu gribu. Iestāde privāttiesiskajās attiecībās ir tiesīga iejaukties tikai tad, ja tas ir noteikts ar normatīvo aktu un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, piemēram, atzīt par netaisnīgiem tikai tādus noteikumus, kas atbilst PTAL 6.panta trešās daļas nosacījumiem. Tādējādi PTAC nav tiesību uzlikt par pienākumu pakalpojuma sniedzējam noslēgt apsaimniekošanas līgumu tieši tādā redakcijā, kā to vēlas atsevišķs patērētājs, ja līguma noteikums nav netaisnīgs.

Piemēram, patērētāji iesniegumā izteikuši lūgumu PTAC pieprasīt apsaimniekotājam grozīt līguma punktu, izsakot to patērētāju piedāvātajā redakcijā:

*„segt visus nepieciešamos izdevumus pilnā apmērā, kas saistīti ar objekta pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tai skaitā uzturēšanu un ekspluatāciju, remontu un rekonstrukciju. Šie izdevumi īpašniekam jāsedz pilnā apmērā proporcionāli dzīvokļa īpašuma lielumam. Jāapmaksā komunālie pakalpojumi, kas piegādāti objektam, patērēti objektā un tā vajadzībām pilnā apmērā proporcionāli dzīvokļa īpašuma lielumam”*.

Iesniegumā patērētāji norāda, ka patlaban spēkā esošā konkrētā līguma punkta redakcija piešķir apsaimniekotājam iespēju, nesaskaņojot izdevumus par pakalpojumu ar ēkas īpašniekiem, veikt patērētāju kopīpašuma rekonstrukcijas un remontdarbus un pieprasīt par to samaksu, līgumā attiecīgi paredzot:

*„īpašniekam ir pienākums segt visus nepieciešamos izdevumus pilnā apmērā, kas saistīti ar objekta pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tai skaitā, uzturēšanu un ekspluatāciju, remontu un rekonstrukciju. Šie izdevumi īpašniekam jāsedz pilnā apmērā. Šo izdevumu apmērs nav jāsamaksā ar īpašniekiem. Jāapmaksā komunālie pakalpojumi, kas piegādāti objektam, patērēti objektā un tā vajadzībām pilnā apmērā proporcionāli dzīvokļa īpašuma lielumam”*.

Apsaimniekošana ir specifisks pakalpojuma veids, kur daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma kopīga pārvaldīšana ir īpašs īpašuma tiesību īstenošanas veids, kura ietvaros katrs dzīvokļa īpašnieks nav pilnībā patstāvīgs subjekts, bet tiesības var īstenot tikai kopā ar citiem dzīvokļu īpašniekiem. Lai tiktu sakārtotas tiesiskās attiecības, šajā jomā var būt līguma slēgšanas brīvības ierobežojumi. Piemēram, ņemot vērā, ka daudzdzīvokļu mājā var būt vairāki dzīvokļu īpašnieki, ar kuriem ne vienmēr izdosies vienoties par dažādiem apsaimniekošanas jautājumiem, likums noteicis, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums, ja tas pieņemts ar balsu vairākumu, ir saistošs visiem īpašniekiem. Turklāt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma noslēgšanā ir saistošas arī speciālās tiesību normas – *Dzīvokļa īpašuma likums, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums* u.c.

<https://www.ptac.gov.lv/lv/apsaimniekosanas-ligums>