



Apsaimniekošanas un komunālie pakalpojumi

Publicēts: 11.11.2020.

Atjaunināts: 16.05.2023.

Kur vērsties?

STRĪDA AR NAMU APSAIMNIEKOŠANAS PAKALPOJUMA SNIEDZĒJU GADĪJUMĀ PATĒRĒTĀJS VAR VĒRSTIES:

Īres valdē (tikai Rīgas pilsētā), kas sniedz bezmaksas konsultācijas un ieteikumus par dzīvojamo telpu izīrēšanu, uzturēšanu, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu

Vietējā pašvaldībā

Tiesā

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, kas strīdus starp patērētāju un apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēju neskata, bet sniedz palīdzību atbildes saņemšanai no komersanta

Attiecībā uz komercpraksi namu apsaimniekošanas jomā PTAC:

- nerisina ar individuālu strīdu saistītas situācijas;
- uzraudzību veic atbilstoši noteiktajām uzraudzības prioritātēm, izvērtējot esoša vai iespējama pārkāpuma ietekmi un patērētāju kolektīvajām interesēm. Saņemtajās sūdzībās sniegto informāciju PTAC ņem vērā uzraudzības darba plānošanā un veikšanā.

Namu apsaimniekošana ir specifisks pakalpojums, jo 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. Iegādājoties īpašumā dzīvokli, īpašumā tiek iegūts ne tikai atsevišķs dzīvoklis, bet arī mājas domājamā daļa un patērētājs ir īpašnieks ne vien dzīvoklim, bet arī dzīvojamās mājas kāpņu telpai, pagrabam, jumtam u.c.

Īpašuma tiesība uz dzīvokļa īpašumu dzīvokļa īpašniekam rada ne vien pilnīgas varas tiesību uz to, bet arī uzliek noteiktus pienākumus. Viens no šādiem dzīvokļa īpašnieka pienākumiem ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmajā daļā noteiktais pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, kas ietver arī ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšanu un darījumu slēgšanu. Ja dzīvojamā māja ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi tiek pieņemti Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Viens no lēmumiem, kuru dzīvokļu īpašnieki var pieņemt saistībā ar likumā noteikto pārvaldīšanas darbību izpildi, ir dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēle. Noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar pārvaldnieku, dzīvokļu īpašnieki līgumā noteiktā apmērā uzdod pārvaldniekam veikt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Pārvaldīšanas līguma noslēgšana ar pārvaldnieku ir veids, kādā dzīvojamās mājas īpašnieks (arī dzīvokļa īpašnieki) izpilda likumā noteikto pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju. Turklāt tieši dzīvojamās mājas īpašnieks ir atbildīgs, lai viņa izvēlētais pārvaldnieks atbilstu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajām profesionālās kvalifikācijas prasībām.

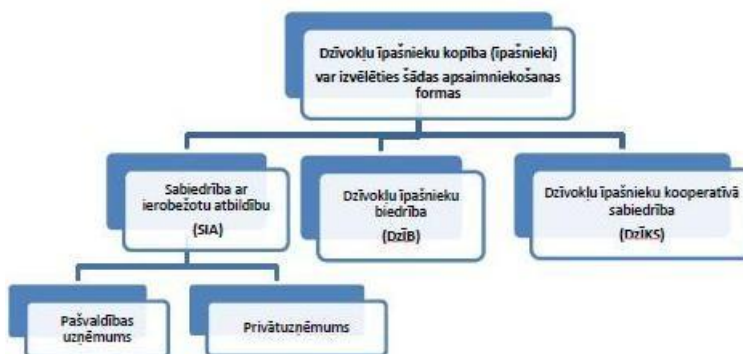
Gadījumā, ja pārvaldnieks nepienācīgi veic viņam uzdotās pārvaldīšanas darbības vai citus likumā noteiktos pārvaldnieka pienākumus, piemēram, neved mājas lietu, neregistrējas Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā vai arī nesniedz jebkura veida informāciju, dzīvojamās mājas īpašnieks var izbeigt ar viņu pārvaldīšanas līgumu un uzticēt mājas pārvaldīšanu citai personai. Dzīvojamās mājas īpašnieks savu pilnvarojumu pārvaldniekam var atsaukt jebkurā laikā.

Tāpat Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likuma 16.panta pirmā daļa nosaka, ka pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar šā likuma, Civillikuma un noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

INFORMĀCIJA PAR NORMATĪVAJEM AKTIEM APSAIMNIEKOŠANAS UN KOMUNĀLO PAKALPOJUMU JAUTĀJUMOS

APSAIMNIEKOŠANAS FORMAS

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība (dzīvokļu īpašnieki) lemj par apsaimniekošanas formu, proti, par dzīvojamās mājas apsaimniekotāju, kas visbiežāk ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA), dzīvokļu īpašnieku biedrība (turpmāk – DzĪB) vai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība (turpmāk – DzĪKS).



Dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumu par apsaimniekošanas funkciju nodošanu SIA, noslēdzot ar to apsaimniekošanas līgumu.

Dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumu nodibināt DzĪB, līdz ar to apsaimniekošanas funkcijas nododot DzĪB.

Biedrību un nodibinājumu tiesības nosaka [Biedrību un nodibinājumu likums](#), biedrības statūti, [Dzīvokļa īpašuma likums](#).

Lai risinātu konkrētus apsaimniekošanas jautājumus, dzīvokļu īpašniekam jāvēršas pie DzĪB, kā pie dzīvojamās mājas pārvaldnieka. Ja DzĪB darbības rezultātā dzīvokļa īpašniekam ir nodarīti zaudējumi, dzīvokļa īpašniekam ir tiesības savu tiesību un interešu aizsardzībai vērsties tiesā vispārējā civiltiesiskajā kārtībā.

Dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumu nodibināt DzĪKS, līdz ar to apsaimniekošanas funkcijas nododot DzĪKS.

DzĪKS un dzīvokļu īpašnieku tiesības nosaka [Kooperatīvo sabiedrību likums](#), [Dzīvokļa īpašuma likums](#).

Lai risinātu konkrētus apsaimniekošanas jautājumus, dzīvokļu īpašniekam jāvēršas pie DzĪKS, kā dzīvojamās mājas pārvaldnieka. Ja DzĪKS darbības rezultātā dzīvokļa īpašniekam ir nodarīti zaudējumi, dzīvokļa īpašniekam ir tiesības savu tiesību un interešu aizsardzībai vērsties tiesā vispārējā civiltiesiskajā kārtībā.

<https://www.ptac.gov.lv/lv/apsaimniekosanas-un-komunalie-pakalpojumi>