

VADLĪNIJAS DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU LĒMUMA PIEŅEMŠANAI UN DOKUMENTĀCIJAS SAGATAVOŠANAI

Vispārīga informācija

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas kārtība noteikta [Dzīvokļa īpašuma likumā](#). Lai pieņemtais lēmums būtu spēkā esošs, ievēro Dzīvokļu īpašuma likuma 17. līdz 22. pantā noteikto kārtību.

- Gatavojot dokumentāciju, lūdzu iepazīties ar Altum mājaslapas sadaļā [“9 soļi kā saņemt kapitāla atlaidi”](#) ievietoto informāciju. Pēc iespējas izmanto tajā esošos dokumentu paraugus, lai būtu pārliecināts, ka iesniedzamajos dokumentos ir iekļauta aktuālā informācija.
- Altum sagatavotajās veidlapās iekļautā informācija ir obligāti iekļaujama dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos. Papildus drīkst iekļaut citu informāciju, pēc dzīvokļu īpašnieku kopības ieskatiem.
- Lai identificētu aizpildāmās vietas Altum veidlapās, meklē _____ vai ar **sarkanu** iezīmētās vietas, aizpildi tās. Pēc aizpildīšanas, informāciju, kas veidlapās iezīmēta **ar sarkanu**, vari dzēst.
- Iepazīsties ar zemsvītras atsaucēs un piezīmēs izvietoto informāciju. Tur norādīta būtiskākā informācija, kas attiecas uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu, balsu skaitīšanu un dokumentācijas iesniegšanu Altum. Pēc iepazīšanās ar informāciju to vari dzēst.
- Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus var pieņemt dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai aptaujas veidā, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci. Neatkarīgi no lēmumu pieņemšanas veida un formāta, visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridiskais spēks.
- Ja pēc 2024. gada 1. novembra dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšana nav bijusi iespējama dzīvokļu īpašnieku kворuma trūkuma dēļ (proti, kopsapulcē vai aptaujā nav piedalījušies dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk kā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem), lēmumu var pieņemt atkārtotā kopsapulcē vai aptaujā. Lai atkārtota kopsapulce vai aptauja būtu lemttiesīga tai jāatbilst [Dzīvokļa īpašuma likuma 19.1 un 20.2 pantu](#) nosacījumiem un tajā jāpiedalās vairāk nekā 1/3 daļai no visiem dzīvokļu īpašniekiem. Lēmuma pieņemšanai nepieciešams, lai vairāk nekā puse (50% +1) no atkārtotās balsošanas dalībniekiem nobalso “par”.

Kopsapulces vai aptaujas sasaukšana

- Uz kopsapulci ne vēlāk kā septiņas dienas iepriekš rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks un pārvaldnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku, darba kārtību un lēmuma pieņemšanas nosacījumus.
- Ja lēmuma pieņemšana tiek organizēta aptaujas veidā, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku noteikta persona vai pārvaldnieks (turpmāk – organizators) katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par lemjamajiem

jautājumiem projektu, lēmuma pieņemšanas nosacījumus un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, norādot termiņu, kādā dzīvokļa īpašniekam ir jāiesniedz rakstveida balsojums "par" vai "pret" attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Termiņš aptaujai nedrīkst būt īsāks par 14 dienām un garāks par 180 dienām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas dienas.

- Visu ar lēmuma pieņemšanu saistīto dokumentāciju kopsapulces vai aptaujas organizators nosūta uz dzīvokļa īpašnieka elektroniskā pasta adresi vai korespondences adresi. Ja dzīvokļa īpašnieks nav norādījis vai iesniedzis šādu kontaktinformāciju, visu ar lēmuma pieņemšanu saistīto dokumentāciju nosūta uz attiecīgā dzīvokļa īpašuma adresi.
- Ja lēmuma pieņemšana tiek organizēta BIS, organizators saziņai ar dzīvokļu īpašniekiem izmanto saziņas līdzekļus šādā secībā – elektroniskais pasts, oficiāla elektroniskā adrese. Ja informācija par dzīvokļa īpašnieka elektroniskā pasta adresi vai oficiālo elektronisko adresi nav pieejama, ar lēmuma pieņemšanu saistīto informāciju nosūta uz īpašnieka korespondences adresi. Ja arī korespondences adrese nav pieejama, informāciju nosūta uz konkrētā dzīvokļa īpašuma adresi.
- Lai identificētu visus dzīvokļu īpašniekus, izmanto mājas lietu vai izgūsti informāciju no www.lursoft.lv vai www.zemesgramata.lv dzīvojamās mājas zemesgrāmatas nodaļuma (maksas pakalpojums).
- Organizatoram jāvar pierādīt, ka uzaicinājums uz kopsapulci vai aptaujas dokumentācija nosūtīta visu daudzdzīvokļu mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem.
- Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces vai aptaujas organizēšanai vari izmantot Būvniecības informācijas sistēmu (BIS). Pamācība pieejama [šeit](#).

Kopsapulces vai aptaujas norise

- Kopsapulces darba kārtībā tiek iekļauti jautājumi, kas minēti dzīvokļu īpašniekiem nosūtītajā uzaicinājumā uz kopsapulci.
- Ja tiek organizēta atkārtota kopsapulce vai aptauja – darba kārtībā iekļaujami tikai tie jautājumi, kas atbilst Dzīvokļu īpašuma likuma 17. panta (10) daļas nosacījumiem un bija iekļauti pirmajā kopsapulcē vai aptaujā izlemjamo jautājumu sarakstā.
- Sākotnējā kopsapulce / aptauja ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk kā pusi (50% + 1) no visiem dzīvokļu īpašumiem.
- Atkārtota kopsapulce / aptauja ir lemttiesīga, ja tajā jāpiedalās dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk kā vienu trešdaļu (30% + 1) no visiem dzīvokļu īpašumiem.
- Lai fiksētu kopsapulces dalībniekus, dzīvokļa īpašniekam ierodoties sapulcē klātienē, lūdz uzrādīt personu apliecinošu dokumentu un īpašumtiesības apliecinošu dokumentu, veic dzīvokļu īpašnieku reģistrāciju kopsapulces balsojuma reģistrācijas veidlapā. Ja konstatē, ka persona nav dzīvokļa īpašnieks, lūdz uzrādīt dzīvokļa īpašnieka rakstveidā izsniegtu pilnvaru dzīvokļa īpašnieka vārdā pieņemt lēmumu dzīvojamās mājas īpašnieku kopībā.
- Pilnvarot citu personu pārstāvēt dzīvokļa īpašnieka intereses kopības lēmuma pieņemšanā vai atsaukt izdotu pilnvarojumu dzīvokļa īpašnieks var arī BIS, izmantojot šim mērķim izveidotu elektronisko pakalpojumu. Dzīvokļa īpašnieks pilnvaru paraksta ar drošu elektronisko parakstu vai izmanto BIS elektroniskajā pakalpojumā pieejamo elektroniskās parakstfīšanas rīku.

- Apliecinātas dzīvokļu īpašnieku īpašumtiesības apliecinājošo dokumentu kopijas vai izdrukas no www.zemesgramata.lv nodalījuma un apliecinātas dzīvokļa īpašnieku izsniegto pilnvaru kopijas, vai to izdrukas no BIS pievieno kopsapulces protokolam.
- Pēc dalībnieku reģistrācijas, ja sākotnējā kopsapulcē pārstāvēta ir vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem vai atkārtotā kopsapulcē vairāk kā viena trešdaļa no visiem dzīvokļu īpašumiem, un kopsapulce ir lemttiesīga, ievēl kopsapulces vadītāju, protokolētāju un dokumentos iekļautās informācijas pareizības apstiprinātājus. Svarīgi norādīt precīzu šo personu identifikācijas informāciju – vārdu, uzvārdu pilnā apmērā, pilnu personas koda.

Lēmuma pieņemšana un spēkā stāšanās

- Dzīvokļu īpašnieku lēmums tiek pieņemts, balsojot ar "par" vai "pret" par katru darba kārtībā, aptaujas gadījumā - lēmuma projektā iekļauto jautājumu. Ja dzīvokļa īpašnieks atturas no lēmuma pieņemšanas vai aptaujas gadījumā, noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis "pret" lēmuma pieņemšanu.
- Lai kopsapulces lēmums būtu pozitīvs, sākotnējā kopsapulcē vai aptaujā "par" nepieciešams nobalsot dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāv vairāk kā pusi (50% + 1) no visiem dzīvojamās mājas īpašumiem. Piemēram, ja dzīvojamajā mājā ir 60 dzīvokļu īpašumi, uz kopsapulci ir ieradušies, vai balsojumu ir iesūtījuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv 40 dzīvokļu īpašumus, "par" jānobalso dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāv vismaz 31 dzīvokļu īpašumus.
- Lai lēmums būtu pozitīvs atkārtotā kopsapulcē vai aptaujā, "par" nepieciešams nobalsot 50% + 1 no atkārtotās kopsapulces vai aptaujas dalībnieku skaita, pie nosacījuma, ka piedalās dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem dzīvokļu īpašumiem. Piemēram, ja mājā ir 60 dzīvokļu īpašumi un sākotnējā kopsapulce vai aptauja nav bijusi lemttiesīga kvoruma trūkuma dēļ (nepiedalījās 50% + 1), nepieciešams, lai atkārtotā kopsapulcē / aptaujā piedalītos dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vismaz 21 dzīvokļu īpašumu un vismaz 11 nobalsotu "par".
- Ja dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir pozitīvs, tas ir saistošs gan tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas balsojuši "pret", gan tiem, kas nav piedalījušies kopsapulcē vai aptaujā.
- Bankas var izvirzīt augstākās prasības attiecībā uz "par" balsojušo skaitu, tāpēc pirms lēmuma pieņemšanas iesakām sazināties ar potenciālo finansētāju.
- Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums uzskatāms par pieņemtu ar brīdi, kad kopsapulces protokols parakstīts no kopsapulces vadītāja un protokolētāja puses, bet aptaujas gadījumā no organizatora puses.
- Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc to paziņošanas, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi.
- Atkārtotā kopsapulcē vai aptaujā pieņemts dzīvokļu īpašnieku lēmums stājas spēkā vienu 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.

- Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi ir uzskatāmi par paziņotiem ar brīdi, kad tie parakstīti vai pievienoti Būvniecības informācijas sistēmā.
- Sasaucot kopsapulci vai atkārtotu kopsapulci, kā arī organizējot aptauju vai atkārtotu aptauju, organizators par to informē arī pārvaldnieku (izņemot, ja organizators ir pārvaldnieks) un ne vēlāk kā viena mēneša laikā no dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas dienas nosūta šo lēmumu pārvaldniekam.

Dokumentācijas noformēšana

- Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi noformējami rakstveidā. Ērtākai dokumentācijas sagatavošanai izmanto [Altum sagatavotās veidlapas](#), kurās ir iekļautas norādes un skaidrojoša informācija to aizpildīšanai.
- Protokolu sagatavo, norādot katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu "par" vai "pret" par katru darba kārtībā iekļauto jautājumu.
- Kopsapulces vadītājs un protokolētājs paraksta kopsapulces protokolu un izvēlētie dzīvokļu īpašnieki apliecina tā pareizību, tāpēc svarīgi skaidri un pilnā apmērā norādīt minētās personas identificējošu informāciju – vārdu, uzvārdu, personas koda abas puses.
- Ja lēmuma pieņemšana organizēta aptaujas veidā, aptaujas organizators sagatavo un paraksta balsošanas protokolu un 5 darbdienu laikā pēc balsošanas termiņa beigām nosūta to visiem dzīvokļu īpašniekiem.
- Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas dokumentu parakstīšanai, aicinām izmantot [e-parakstu](#).
- Ja dokumenti aizpildīti un parakstīti papīra formātā, sagatavojot to kopijas iesniegšanai Altum, tās noformē saskaņā ar Ministru kabineta 2018. gada 7. septembra noteikumu Nr. 558 "Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība" nosacījumiem. Tas nozīmē - lapas augšējā labajā stūrī raksti "kopija", apliecinā ar uzrakstu "Kopija pareiza" un zem tā, ja dokumenta atvasinājumu apliecina organizācija – norādi apliecinātāja amatpersonas pilnu amata nosaukumu, parakstu, tā atšifrējumu, ja apliecināšanu veic fiziska persona – norādi parakstu, tā atšifrējumu, personas kodu. Abos gadījumos norādi apliecinājuma datumu.
- Izmantojot Altum sagatavotās veidlapas, kā arī rūpīgi izlasot un norādot tajās prasīto informāciju, ir iespējams izvairīties no neprecizitātēm iesniedzamajos dokumentos un tādējādi veiksmīgāk virzīties uz projekta īstenošanu!