



SMILTENES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Reģ. Nr. 90009067337, Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes novads, LV-4729
tālr. 64774844, e-pasts dome@smiltenesnovads.lv

LĒMUMS

Smiltenē

2022.gada 28.decembrī

Nr.624

(protokols Nr.22, 34.§.)

Par dzīvojamās mājas “Kraujas”, Gaujienā, Gaujienas pagastā, Smiltenes novadā, LV - 4339 pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai

2022.gada 15. decembrī Smiltenes novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts daudzdzīvokļu mājas ar adresi “Kraujas”, Gaujienas pagastā, Smiltenes novadā ar lūgumu nodot dzīvojamās mājas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas “Kraujas”, Gaujienā, Smiltenes novadā (kadastra numurs 36480050184), pārvaldīšanas tiesības (turpmāk tekstā – Iesniegums).

Iesniegumam pievienots:

- 1) 2022.gada 14. decembra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas “Kraujas” dzīvokļu īpašnieku lēmums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas lapu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu kopijas;
- 2) 2022.gada 14. decembra pārvaldīšanas/pilnvarojuma līguma Nr.2 kopija.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta trešā daļa noteic, ka pašvaldība vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs nodod dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ievērojot šā panta piektās daļas nosacījumus, ja dzīvojamā mājā privatizēta ne mazāk kā puse no visiem mājā esošajiem privatizācijas objektiem.

Saskaņā ar ierakstu Gaujienas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.143 nekustamais īpašums “Kraujas”, Gaujienas pagastā, Smiltenes novadā, ar kadastra numuru 36480050184 sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ar 18 (astoņpadsmit) dzīvokļu īpašumiem.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. panta piektā daļa noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas, ja dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona iesniegusi pieteikumu par dzīvojamās mājas pārņemšanu un ir ievēroti šādi nosacījumi:

- 1) dzīvokļu īpašnieku sabiedrība izveidota vai dzīvokļu īpašnieku savstarpējs līgums noslēgts, ievērojot šajā likumā un citos likumos noteikto kārtību;
- 2) iesniegts dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pienākumu nodošanu attiecīgajai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, kā arī dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums;
- 3) visi dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieki vai savstarpēju līgumu noslēgušie dzīvokļu īpašnieki ir noslēguši šā likuma 41.pantā paredzēto pirkuma līgumu ar privatizācijas komisiju;
- 4) dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieki vai arī savstarpēju līgumu noslēgušie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošo privatizācijas objektu skaita. Šis noteikums neattiecas uz šā panta ceturtajā daļā minēto gadījumu.

Lai pieņemtu lēmumu par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, tiek sasaukta daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce (Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta pirmā daļa). Uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci uzaicināmi visi dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašnieki. Uzaicinājums uz kopsapulci izsniedzams pret parakstu dzīvokļa īpašniekam vai viņa ģimenes locekļiem (Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta otrā daļa). Ja ir notikusi kopsapulce, bet dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu, tad pašvaldībai, valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības uzsākt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci (Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.¹ panta pirmā daļa).

Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta otrā daļa noteic, ka Dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

- 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē;
- 2) nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā;
- 3) citādi savstarpēji vienojoties.

Savukārt šī paša panta trešā daļa noteic, ka visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks neatkarīgi no tā, kurā no šā panta otrajā daļā minētajiem veidiem tie pieņemti.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. ¹ panta otrā daļa noteic, ka Lēmuma pieņemšanas procedūras ietvaros ierosinātais katram dzīvokļa īpašniekam nosūta ierakstītā vēstulē vai izsniedz pret parakstu uzaicinājumu pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un par šo tiesību nodošanu ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotajai personai, balsojot “par” vai “pret” lēmuma pieņemšanu (turpmāk — uzaicinājums). Uzaicinājumam pievieno šādus dokumentus:

- 1) lēmuma projektu par pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai. Pieņemamais lēmums formulējams skaidri un nepārprotami;
- 2) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma projektu;
- 3) balsošanas biļetena veidlapu, kurā paredzēta arī iespēja izteikt dzīvokļa īpašnieka atšķirīgo viedokli;
- 4) citus dokumentus, kuriem var būt nozīme lēmuma pieņemšanā.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 7.punkts nosaka, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu, 16.panta otrās daļas 8.punkts nosaka, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu, bet minētā likuma 16.panta trešā daļa nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam un ir pieņemts, ja “par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

No 2022.gada 14. decembra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas “Kraujas”, Gaujienas pagasts, Smiltenes novads, dzīvokļu īpašnieku lēmuma par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, izriet, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku aptaujā ir piedalījušies 14 dzīvokļu īpašnieki. Ņemot vērā, ka kopējais dzīvokļu īpašumu skaits dzīvojamā mājā ir 18, tad pārstāvēti ir vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ņemot vērā balsošanas rezultātu, secināms, ka ar 14 derīgām balsīm no visu dzīvokļu īpašumiem nobalsojot “par”, tātad ar vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem, ir pieņemts lēmums par nekustamā īpašuma “Kraujas”, Gaujienas pagastā, Smiltenes novadā – dzīvojamās mājas (ierakstīta Gaujienas pagasta zemesgrāmatu nodaļījumā Nr.143), kā arī tai piesaistītā zemesgabala pārņemšanu dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un pārvaldīšanas darbību uzdošanu SIA “Smiltenes NKUP”, noslēdzot pārvaldīšanas/pilnvarojuma līgumu.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. panta piektā daļa noteic, ka savstarpēju līgumu noslēgušiem dzīvokļu īpašniekiem jāpārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošo privatizācijas objektu skaita.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta pirmā daļa nosaka, ka persona ir tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja tā ieguvusi dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu, izņemot šajā pantā noteiktos gadījumus. Ja pārvaldnieks ir juridiskā persona, dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā mājā. vai Panta ceturtdaļa, kas noteic, ka profesionālo kvalifikāciju apliecinošs dokuments nav nepieciešams viendzīvokļa mājas pārvaldītājam, kā arī gadījumos, kad daudzdzīvokļu mājas kopējā platība ir mazāka par 1500 kvadrātmetriem un to pārvalda:

- 1) pats dzīvojamās mājas īpašnieks;
- 2) dzīvojamās mājas īpašnieks, kuru pilnvarojusi veikt pārvaldīšanas darbības citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz Civillikumā noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata;
- 3) dzīvojamās mājas īpašnieku veidota dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sabiedrība vai biedrība.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 51. panta sestā daļa nosaka, ka pašvaldība vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs nodod dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai ne vēlāk kā viena mēneša laikā no dienas, kad izpildīti visi šā panta piektajā daļā minētie nosacījumi. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nodod, parakstot dzīvojamās mājas nodošanas-pieņemšanas aktu.

Nēmot vērā norādīto, domes Finanšu un attīstības jautājumu pastāvīgās komitejas 2022. gada 21.decembra atzinumu (protokols Nr.14) un pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta trešo daļu, piektās daļas 1., 2., 4.punktu un sesto daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta pirmo daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 7. un 8.punktu un trešo daļu, atklāti balsojot ar 13 balsīm "Par" – (Ainārs Mežulis, Astrīda Harju, Dainis Aļeksējevs, Edgars Avotiņš, Ervins Labanovskis, Gita Mūrniece, Iluta Apine, Inga Ērgle, Jānis Āboliņš, Māris Zālītis, Mārtiņš Vīgants, Otārs Putrālis, Raivis Vizulis), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, Smiltenes novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Nodot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas "Kraujas", Gaujienā, Gaujienas pagastā, Smiltenes novadā, pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai A. Sproģim un nepieciešamības gadījumā izslēgt šo dzīvojamo māju no pašvaldības bilances.
2. Nodot dzīvojamās mājas "Kraujas", Gaujienā, Gaujienas pagastā, Smiltenes novadā, lietvedību, mājas lietu un citu saistīto dokumentāciju dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai
3. Dzīvojamās mājas "Kraujas", Gaujienā, Gaujienas pagastā, Smiltenes novadā nodošanu, parakstot dzīvojamās mājas nodošanas-pieņemšanas aktu, veikt komisijai šādā sastāvā:
 - 3.1. Komisijas priekšsēdētājs – I. Avota, Gaujienas pagasta pārvaldes vadītājs;
 - 3.2. Komisijas locekļi:
 - K. Bernarts, Gaujienas pagasta pārvaldes saimniecības vadītājs;
 - I. Klaipa - Daukste, Pašvaldības Finanšu nodaļas ekonomiste;
 - dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotā persona – A. Sproģis.
4. Kontroli par lēmuma izpildi uzdot pašvaldības izpilddirektora vietniecei teritorijas pārvaldības un sadarbības jautājumos.

Domes priekšsēdētājs

E.Avotiņš