

OGRES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr.90000024455, Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001

tālrunis 65071160, e-pasts: ogredome@ogresnovads.lv, www.ogresnovads.lv

PAŠVALDĪBAS DOMES SĒDES PROTOKOLA IZRAKSTS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ogrē, Brīvības ielā 33 | Nr.13 | 2022.gada 16.jūnijā |

**23.**

# Par dzīvojamās mājas Turkalnes ielā 1A, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas tiesību nodošanu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Namu pārvaldīšana”

2022.gada 30.maijā Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Namu pārvaldīšana”, reģistrācijas Nr.40103720590, juridiskā adrese Gaismas iela 6, k - 1, Salaspils, Salaspils novads, LV-2169 (turpmāk – SIA “Namu pārvaldīšana”) 2022.gada 26.maija iesniegums Nr.44 (reģistrēts ar [Nr.2-4.1/](file:///%5C%5Cdoment%5CAMezale%5CLemumi%5C10_2020%5Ciesniegums_Lapu%208_4714.pdf)2796) ar lūgumu nodot dzīvokļu īpašnieku valdījumā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai dzīvojamās mājas un tai piekritīgā zemes gabala Turkalnes iela 1A, Ogrē, kopīpašumā esošās daļas (turpmāk – Iesniegums).

Iesniegumam cita starpā pievienots 2022.gada 14.aprīļa protokols par balsošanas rezultātiem, dzīvojamās mājas Turkalnes iela 1A, Ogre, Ogres nov., dzīvokļu īpašnieku aptaujas lapas, 2022.gada 14.aprīļa dzīvojamās mājas Turkalnes iela 1A, Ogrē, pārvaldīšanas līgums, SIA “Namu pārvaldīšana” valdes priekšsēdētāja Aleksandra Žuravļova profesionālo kvalifikāciju apliecinoši dokumenti

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 Ogres pilsētas [zemesgrāmatas nodalījumā Nr.](file:///%5C%5Cdoment%5CAMezale%5CLemumi%5C10_2020%5CZG_Lapu%20iela%208%20Ogre.pdf)1241 nekustamais īpašums Turkalnes ielā 1A, Ogre, Ogres nov., ar kadastra numuru 74010030403 sastāv no 4 stāvu dzīvojamās ēkas ar 36 dzīvokļu īpašumiem, 34 atrodas privātīpašumā un reģistrēti zemesgrāmatā.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta astotā daļa noteic, ka, ja daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanas brīdī nav privatizēti visi šajā mājā esošie privatizācijas objekti, pašvaldība vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs vienojas ar dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotu personu par daudzdzīvokļu mājas neprivatizēto objektu turpmākās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību.

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*](https://likumi.lv/ta/id/35770#p41) *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 v*isiem 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 ierosinātājs 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.*

No Iesniegumam pievienotajiem dokumentiem izriet, ka nosūtot vai izsniedzot aptaujas lapas, atpakaļ saņemtas 32 aizpildītas aptaujas lapas, no kā secināms, ka pārstāvēti vairāk kā puse no dzīvojamās mājas Turkalnes ielā 1A, Ogrē, dzīvokļu īpašniekiem. Nosūtot vai izsniedzot aptaujas lapas, klāt nav bijis pievienots dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma projekts, bet vēlāk to parakstījuši 30 dzīvokļu īpašnieki.

Tiesu praksē norādīts, ka ne jebkurš procesuāls pārkāpums ir pietiekams pamats lēmuma atcelšanai, jo pārkāpumam jābūt tādam, kas ļautu uzskatīt, ka gadījumā, ja procedūra būtu ievērota, lēmums būtu citāds. Tātad, procesuāla rakstura kļūdas un to ietekme uz gala lēmuma tiesiskumu ir vērtējama saprātīgi (*Satversmes tiesas 1998.gada 13.jūlija spriedums lietā Nr.03-04*).

Uzskatāms, ka procesuālo prasību neievērošana šajā gadījumā neietekmē pieņemto lēmumu un Pašvaldības domē var tikt izskatīts jautājums par pārvaldīšanas tiesību nodošanu. Arī Ekonomikas ministrija vēstulē Nr.3.3-6/2021/1301N norāda, ka ņemamas vēra tiesu atziņas, ka ne jebkurš procesuāls pārkāpums ir pietiekams pamats lēmuma atcelšanai, jo pārkāpumam jābūt tādam, kas ļautu uzskatīt, ka gadījumā, ja procedūra būtu ievērota, lēmums būtu citāds (*Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 13.janvāra rīcības sēdes lēmums lietā Nr. SKC-586/2016)*.

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 protokola par balsošanas rezultātiem un dzīvojamās mājas Turkalnes iela 1A, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku aptaujas lapām izriet, ka dzīvojamās mājas Turkalnes ielā 1A, Ogrē, Ogres nov., dzīvokļu īpašnieku aptaujā ir piedalījušies 31 dzīvokļu īpašnieki (saņemtas aizpildītas aptaujas lapas). Ņemot vērā, ka kopējais dzīvokļu īpašumu skaits dzīvojamā mājā ir 44, tad pārstāvēti ir vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Ņemot vērā aptaujas lapās norādīto, secināms, ka ar 31 derīgām balsīm no visu dzīvokļu īpašumiem nobalsojot “par”, tātad ar vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem, ir cita starpā pieņemts lēmums:

1) pārņemt no Pašvaldības mājas pārvaldīšanas tiesības;

2) dot komercsabiedrībai SIA “Namu pārvaldīšana”, vienotais reģistrācijas numurs: 40103720590, mājas pārvaldīšanas uzdevumu (visas pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā līgumu noslēgšanu ar komunālo un citu pakalpojumu sniedzējiem);

 3) noslēgt ar komercsabiedrībai SIA “Namu pārvaldīšana”, vienotais reģistrācijas numurs: 40103720590, mājas pārvaldīšanas līgumu;

4) uzdot komercsabiedrībai SIA “Namu pārvaldīšana”, vienotais reģistrācijas numurs: 40103720590, visu mājas dzīvokļu īpašnieku vārdā ar pieņemšanas – nodošanas aktu pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības un mājas lietu no Pašvaldības.

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*.

Saskaņā ar 2022.gada 14.aprīļa dzīvojamās mājas Turkalnes iela 1A, Ogrē, pārvaldīšanas līguma, kuru parakstīja 30 dzīvokļu īpašnieki, tātad vairāk nekā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem:

-2.2.apakšpunktu, parakstot līgumu, puses ir vienojušies par pārvaldīšanas uzdevumu, tas ir, normatīvajos aktos noteikto obligāti veicamo darbu apjomu, un citu pārvaldīšanas darbību apjomu, kuru izpilde īpašnieka vārdā un interesēs tiek nodota SIA “Namu pārvaldīšana” ar tiesībām šīs darbības uzticēt veikt kādam citam;

-2.4.punktu, SIA “Namu pārvaldīšana” organizē un izpilda tikai tās pārvaldīšanas darbības, pie kurām pārvaldīšanas uzdevumā izdarīta atzīme, ka šīs darbības veic SIA “Namu pārvaldīšana”, kā arī tās, kuras ir paredzētas dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošos normatīvajos aktos.

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*.

Ņemot vērā SIA “Namu pārvaldīšana” sniegto informāciju, secināms, ka dzīvojamās mājas Turkalnes ielā 1A, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu veiks SIA “Namu pārvaldīšana” valdes priekšsēdētājs Aleksandrs Žuravļovs, kura profesionālo izglītību un atbilstošu profesionālo kvalifikācijas līmeni apliecina Informācijas sistēmu menedžmenta augstskolas pirmā līmeņa profesionālās augstākās izglītības diploms par iegūtu uzņēmējdarbības (komercdarbības) speciālista kvalifikāciju, kas atbilst ceturtās profesionālās kvalifikācijas līmenim.

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*.

Pamatojoties uz minēto un 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,

**balsojot: ar 22 balsīm "Par" (Andris Krauja, Artūrs Mangulis, Atvars Lakstīgala, Dace Kļaviņa, Dace Māliņa, Dace Nikolaisone, Dainis Širovs, Dzirkstīte Žindiga, Edgars Gribusts, Egils Helmanis, Gints Sīviņš, Ilmārs Zemnieks, Indulis Trapiņš, Jānis Kaijaks, Jānis Lūsis, Jānis Siliņš, Kaspars Bramanis, Pāvels Kotāns, Raivis Ūzuls, Rūdolfs Kudļa, Toms Āboltiņš, Valentīns Špēlis), "Pret" – nav, "Atturas" – nav,**

Ogres novada pašvaldības dome **NOLEMJ:**

1. **Nodot** dzīvojamās mājas Turkalnes ielā 1A, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas tiesības sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Namu pārvaldīšana”, reģistrācijas Nr.40103720590, juridiskā adrese Gaismas iela 6, k - 1, Salaspils, Salaspils novads, LV-2169, (turpmāk – SIA “Namu pārvaldīšana”) un nepieciešamības gadījumā izslēgt šo dzīvojamo māju no pašvaldības bilances.
2. **Uzdot** Ogres novada pašvaldības sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Ogres Namsaimnieks” nodot dzīvojamās mājas Turkalnes ielā 1A, Ogrē, Ogres nov., lietvedību, mājas lietu un citu saistīto dokumentāciju SIA “Namu pārvaldīšana”.
3. Dzīvojamās mājas Turkalnes ielā 1A, Ogre, Ogres nov. nodošanu, parakstot dzīvojamās mājas nodošanas-pieņemšanas aktu, veikt komisijai šādā sastāvā:

 3.1. Komisijas priekšsēdētājs – Kaspars Grīnbergs, SIA “Ogres Namsaimnieks” valdes loceklis;

3.2. Komisijas locekļi:

3.2.1. Artūrs Robežnieks, Ogres novada pašvaldības aģentūras „Ogres komunikācijas” direktora p.i.;

3.2.2. Ogres novada pašvaldības centrālās administrācijas Nekustamo īpašumu pārvaldes nodaļas nekustamo īpašumu darbinieks;

3.2.3. SIA “Namu pārvaldīšana” valdes priekšsēdētājs Aleksandrs Žuravļovs.

1. Dzīvojamās mājas nodošanas-pieņemšanas aktā noteikt, ka SIA “Ogres Namsaimnieks” pārvaldīs un apsaimniekos dzīvojamās mājas Turkalnes ielā 1A, Ogrē, Ogres nov., neprivatizētos dzīvokļus.
2. **Kontroli** par lēmuma izpildi uzdot pašvaldības izpilddirektoram.

(Sēdes vadītāja,

domes priekšsēdētāja E.Helmaņa paraksts)