

Mājokļu īpašnieku mazākumam piešķirtas lielākas pilnvaras

MĀJOKĻU ĪPAŠNIEKU MAZĀKUMS

VARĒS SASAUKT
ATKĀRTOTU
KOPSAPULCI

VARĒS LEMT PAR
MĀJAS PĀRVALDĪŠANU

VARĒS LEMT PAR
PĀRVALDNIKA NOMAIŅU



ŠIE GROZĪJUMI DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA LIKUMĀ
DARBOSIES NO ŠĪ GADA 1. NOVEMBRA

Egita Terēze Jonāne

Jau šogad 1. novembrī būs spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas nosaka lielākas pilnvaras mājokļu īpašnieku mazākumam. Grozījumu autori – nozares eksperti un Saeimas deputāti – uzskata, ka tas atvieglos daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanu.

Grūti savākt vairākumu

Lai mājokļa īpašnieki varētu pieņemt lēmumus, šobrīd vairākumam jāsanāk kopsapulcē un jānobalso 50 % plus viena balss, tikai tad lēmums (tas var būt par jumta remontu vai apsaimniekošanas maksas pacelšanu, vai par bankas kredītu u.tml.) būs pieņemts. Taču kopš Latvijā darbojas mājokļu apsaimniekotāji (biedrības, SIA, fiziskas personas), ir grūti savākt dzīvokļu īpašnieku vairākumu. Vieniem nepatīk kopsapulces norises laiks, citi nelsa paziņojumus, vēl citi nenāk nenākšanas pēc.



«Diemžēl mazā kvoruma dēļ lielākā daļa sapulču nenotiek vai nav lemttiesīgas, jo tā saucamais «gulošais vairākums» paliek mājās. Tāpēc, pamatojoties uz citu valstu pieredzi (galvenokārt tas ir Austrijas piemērs) veikti grozījumi, kas paredz – ja kvoruma dēļ nenotiek kopsapulce, tad var sasaukt nākamo kopsapulci, kurā piedalās mazāks kvorums jeb 1/3 no mājokļa īpašniekiem. Ja šajā kopsapulcē nobalsos vairāk nekā puse dalībnieku, lēmums būs pieņemts. Piemēram, ja tā ir 100 dzīvokļu māja, tad mazākuma kopsapulcē var sanākt 34 dzīvokļu īpašnieki, un mazākuma kopsapulces lēmums būs pieņemts tad, ja no šiem 34 dalībniekiem «par» nobalsos 17

un plus viena balss. Tāda ir ārvalstu pieredze. Šie grozījumi ir aicinājums dzīvokļu īpašniekiem, – nepalieciet mājās, lai jūsu vietā lēmumu nepieņem mazākums. Kāpēc ir tāds punkts, ka mazākums var pieņemt lēmumu par pārvaldnieka atļaušanu? Mums sūdzas iedzīvotāji, ka viņi vispār neredz savu pārvaldnieku, neredz, ko viņš dara, uzlabojumu mājā nav utt. Taču viņu nevar nomainīt, jo kopsapulcēs nav vairākuma. Es ceru, ka tas ir vēstījums arī pārvaldniekiem – strādāt un rādīt sava darba rezultātus dzīvokļu īpašniekiem,» skaidroja šo grozījumu koordinators, Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas priekšsēdētājs Oļegs Burovs (attēlā) reģionālajai presei. Viņš uzsvēra arī to, ka likums nepieļauj, ka viens mājokļu īpašnieku mazākums un otrs mājokļu īpašnieku mazākums par vienu un to pašu tēmu var pieņemt atšķirīgus lēmumus. Un piebilda, ka mazākuma lēmums stāsies spēkā pēc mēneša.

Sarunā ar reģionālo presi piedalījās arī Ekonomikas ministrijas pārstāvis Mārtiņš Auders, kurš atzina, ka dzīvokļu īpašnieku kūrā aktivitāte ir ilglaicīgs fenomens, tāpēc bija jādomā par aktīvā mazākuma aizsardzību. «Mēs neceram, ka šie grozījumi kardināli mainīs esošo situāciju, taču tas ir viens no nepieciešamajiem soļiem, lai vienkāršotu mājokļu apsaimniekošanas normatīvos aktus. Tāpat lai dotu vairāk instrumentu pārvaldniekam un lai dotu gan tiesības, gan dažādus aizsardzības mehānismus dzīvokļu īpašniekiem. Vēlos uzsvērt, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir drošāks darījumu partneris nekā fiziskā persona vai SIA, turklāt dzīvokļu īpašnieku kopībai nedrīkst būt maksātspēja, un par saistībām atbild dzīvokļu īpašnieki,» uzsvēra M. Auders.

Vai mazākums varēs lemt par kredītu?

Lai gan mājokļa īpašnieku mazākumam piešķirtas lielākas lemtšanas tiesības, tomēr viņi nevarēs balsot par aizņēmumu bankā energoefektivitātes jeb siltināšanas pasākumiem. Tas tā ir tāpēc, ka bankas joprojām pieprasa kopsapulces lēmumu, par kuru nobalsojuši 75 % no visiem dzīvokļu

īpašniekiem. O. Burovs pauda apņemšanos, ka apspriedīs ar ministriju un banku nozares pārstāvjiem šī procenta pārskatīšanu. «Šobrīd ir pieejami citi finansēšanas avoti, piemēram, mājas uzkrājuma fonds, kuru var pārvaldīt arī ar mājokļa īpašnieku mazākuma kvorumu,» teica O. Burovs.

Par ko priecājas un par ko ir nobažījušies pārvaldnieki?



Biedrības «Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija» pārstāvis Ervins Straupe atzina, ka grozījumi strādās labi nevis tad, kad mazākums lems vairākuma vietā, bet gan tad, kad vairākums sapratīs, ka arī viņiem jāpiedalās svarīgu lēmumu pieņemšanā. Tomēr mazākums nevarēs lemt par lieliem renovācijas darbiem, tas varēs pieņemt lēmumus par, piemēram, energoauditu, būvprojekta izstrādi. «Pārvaldniekam rodas jautājums – ja mazākums nolems par kaut kādu darbu veikšanu, kam tiks iztērēta mājas uzkrājuma nauda, tikmēr lēmuma par ēkas renovāciju nebūs, vai šī finansējuma izlietojums tad būs pamatots. Vēl viena aktuāla problēma. Rīgā nav pārņemti vairāki tūkstoši dzīvojamo māju, un šo vezumu varētu iekustināt dzīvokļu īpašnieku mazākums, turklāt tas neprasiu finansālus ieguldījumus. Taču to neparedz Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas likums – tur prasīts lēmums ar 50 % īpašnieku plus viena balss piekrišanu. Ja arī šajā likumā būs iekļauts mazākuma balsojums, tad gan tas varētu iekustināt mājokļu pārņemšanu no pašvaldībām,» teica E. Straupe.

Tāpat viņš pauda bažas par jauno likuma punktu, kas ļauj mazākumam mainīt pārvaldnieku (tas var notikt ik pēc trim mēnešiem, pieļāva E. Straupe), tāda bieža pārvaldnieku maiņa varētu ietekmēt mājokļa apsaimniekošanu.

«Par renovāciju mēs varam saukt ne tikai lielos ALTUM renovācijas projektus, bet arī mazos renovācijas darbus, piemēram, bēniņu siltināšanu, logu nomainīšanu, kāpņu telpās, ārdurvju nomainīšanu utt., un mājokļa mazākums varētu iekustināt māju šos darbus veikt par uzkrājumu naudu. Pozitīvi ir tas, ka dzīvokļa īpašniekam būs pienākums paziņot un saskaņot savas sasniedzamības koordinātes, proti, nevis deklarēto, bet gan faktisko dzīvesvietu, tālruna numuru un e-pasta adresi. Tas atvieglos pārvaldnieka ikdienas darbu.

Manā praksē sadarbība likumu pieņemšanā ir izveidojusies veiksmīga. Jācer, ka tikpat raiti ritēs atlikušie grozījumi par reālnastām, īpašuma kopības statusa izmaiņām un dzīvokļa īpašuma pārvaldīšanu, kā arī Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas likumā,» teica E. Straupe.

VIEDOKLIS



SIA «Preiļu saimnieks» namu pārvald-niece Gunta Āboliņa:

«Izmaiņas normatīvajos aktos bija nepieciešamas, jo māju pārvaldniekiem ir grūti sasaukt dzīvokļu īpašnieku vairākuma kopsapulci svarīgu lēmumu pieņemšanai. Kāpēc ir dzīvokļu īpašnieki, kuri nenāk uz kopsapulcēm? Vieni dzīvo Rīgā vai ārzemēs, citi neinteresējas, kas notiek mājās, lai gan māja ir kopīpašums. Dzīvokļu īpašnieku mazākums tagad būs tiesīgs pieņemt svarīgus lēmumus ārkārtas situācijās (piemēram, ar steigu jāremontē jumts vai ūdensvads), un es ceru, ka tas «vezums izkustēsies no vietas». Man tomēr gribētos, lai visi dzīvokļu īpašnieki rūpētos par savu kopīpašumu – savu namu, un tad mājas apsaimniekotājs justies droši, ka tas, ko viņš dara, ir vajadzīgs visai mājas kopībai.

Nav pamatotas bažas, ka tagad dzīvokļu īpašnieku mazākums katrus trīs mēnešus mainīs mājas pārvaldnieku. Tā ir milzīga papīru birokrātija (izmaiņas Uzņēmumu reģistrā, paraksta tiesību maiņa utt.), tāpēc neviens to negribēs uzņemties tik bieži. Ir pārvēlēšanas sapulces, kur pārvaldnieks atskaitās par padarīto, un, ja viņš ir strādājis slikti, tad mājas kopība var ievēlēt jaunu mājas pārvaldnieku. Lai namu pārvaldnieks būtu labs, viņam jākomunicē ar dzīvokļu īpašniekiem arī ārpus kopsapulcēm (tā var būt WhatsApp grupa telefonā, e-pasti, paziņojumi uz ziņojumu dēļa), jāskaidro, kas ir vajadzīgs mājai, ko var uzlabot utt., tāpat finanšu plūsmai jābūt pārskatāmāi.

Vai dzīvokļu īpašnieku mazākums riskēs paņemt lielus kredītus mājas remontam? Diezin vai tas izdosies, jo, piemēram, siltināšanas projektiem bankas prasa dzīvokļu īpašnieku vairākuma – 75 % – piekrišanu. Arī es uzskatu, ka lielie lēmumi jāpieņem dzīvokļu īpašnieku vairākumam.

Priecājos, ka Preiļos mājokļu apsaimniekošanā ir vērojams progress. Iedzīvotāji nāk un jautā, ko var darīt savā mājā, kopsapulcēs vienojas par darbiem. Šogad jau piecu māju dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši pirmo un svarīgu lēmumu – virzīt savu namu uz energoefektivitātes pasākumu ieviešanu, tādējādi vienlaikus sakārtojot visu kopīpašumu un būtiski pagarinot mājas kalpošanas laiku. Daudzi sapratuši, ka, siltināšanas projektam ņemot kredītu šodien, viņi nepārmaksās rīt, jo esošā situācija tirgū liek domāt, ka būvniecība būs vēl dārgāka. Labs piemērs ir mājas Nikodema Rancāna ielā 4 dzīvokļu īpašnieku lēmums nomainīt jumtu, kurš tecēja. Tagad namam ir jauns jumts, un kredītsaistības būs dzēstas jau pēc pieciem gadiem, toties jumta segums ir atjaunots un dzīves kvalitāte ir būtiski uzlabojusies. Acinā iedzīvotājus aktīvi iesaistīties sava mājokļa apsaimniekošanā.»

Publicitātes foto un Egitas Terēzes Jonānes fotokolāža

«Projektu finansē Mediju atbalsta fonds no Latvijas valsts budžeta līdzekļiem». «Par projekta raksta «Mājokļu īpašnieku mazākumam piešķirtas lielākas pilnvaras» saturu atbild SIA «Vietējā».

MAF
Mediju atbalsta fonds