

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.6 |  2024. gada 25. aprīlī  |

**55.**

# Par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr. 29, Ogre, pārvaldīšanas tiesībām

[1] Ogres novada pašvaldībā 2023.gada 1.novembrī saņemts Dzīvokļu īpašnieku biedrības “OGRESGRĪVA 29”, reģistrācijas numurs 40008325880, turpmāk – Biedrība, 2023.gada 1.novembra pieteikums “Dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, Ogres nov., nodošanai pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku biedrībai “OGRESGRĪVA 29” (pašvaldībā reģistrēts ar Nr.2-4.1/5778), turpmāk – Pieteikums.

[2] Vienlaikus Ogres novada pašvaldībā saņemtas vairākas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospekts 29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku sūdzības par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas procedūras būtiskiem pārkāpumiem, tai skaitā skarot Ogres novada pašvaldībā saņemtā Pieteikuma izskatīšanu (pašvaldībā reģistrēti ar Nr. 2-4.2/2791, Nr. 2-4.2/3063, Nr. 2-4.2/2733, Nr. 2-4.2/2884), kā arī iedzīvotāji vairākkārt ir vērsušies Ogres novada pašvaldībā klātienē saistībā ar izskatāmo jautājumu, turpmāk viss kopā – sūdzības.

Sūdzībās norādīts, ka:

1. šī gada 15.09.2023. Biedrība izsniedza Grīvas pr. 29 iedzīvotājiem aptaujas lapu “Lēmuma projekts”, kurā tika prasīts sniegt vienu atbildi (“piekrītu” vai “nepiekrītu”) uz 10 atšķirīgiem pēc būtības balsošanas jautājumiem;
2. starp “Lēmuma projekta” 10 balsošanas jautājumiem bija iekļauts punkts Nr.6 par lēmumam pievienotā līguma (uz 7 lpp.) parakstīšanu ar Biedrību, kura saturs nekad nav ticis saskaņots ar dzīvokļu īpašniekiem;
3. “Lēmuma projekta” 6.punktā rakstīts, ka pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu ar Biedrību saskaņo un paraksta katrs dzīvokļa īpašnieks saskaņā ar lēmuma projektam pievienoto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma projektu (uz 7 lpp.);
4. neskatoties uz to, ka 14.10.2023. balsošana par “Lēmuma projektu” jau bija noslēgusies, 08.11.2023. dzīvokļu īpašnieki savās pastkastēs saņēma pilnīgi citu līgumu parakstīšanai ar Biedrību, kas neatbilst “Lēmuma projekta” 6.punktam, par kuru it kā balsojuši 58% īpašnieku, parakstot piekrišanu. Arī otrs līgums netika saskaņots ar īpašniekiem;
5. nevienā no abiem apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumiem nav iekļauta kvalificēta namu pārvaldnieka piesaistīšana pārvaldīšanas uzdevuma veikšanai Grīvas 29 un līgumos nav paredzēta mājas lietas vešana BIS, kā to prasa Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums;
6. no Biedrības 10 biedriem, kuru vārdi uzrādīti aptaujas dokumentos, nevienam nav atbilstošas pārvaldnieka izglītības, lai uzņemtos daudzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogrē, pārvaldīšanas funkcijas;
7. nekad atsevišķi nav ticis veikts kopības balsojums par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu konceptuāli; par pārvaldīšanas formas izvēli – biedrība, fiziska persona vai SIA; par pārvaldnieku kandidātu izvēli; pārvaldīšanas līguma nosacījumu saskaņošanu; zemes iegādi u.c.;
8. vēršu uzmanību uz faktu, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums nav pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā. Aptauja noslēdzās 14.10.2023. un līdz pat sūdzības iesniegšanas brīdim Ogres novada pašvaldībā aptaujas organizatori mājas lietai BIS nav pievienojuši ne balsošanas protokolu, ne katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu – “par” vai “pret”. Uz sūdzības iesniedzēja rakstisku lūgumu šo informāciju pievienot BIS, organizatori atbildējuši, ka to nedarīs;
9. sūdzības iesniedzēja lūgums iepazīties ar balsojuma rezultātiem netika apmierināts, jo Biedrība esot atteikusies uzrādīt saņemtās aptaujas anketas, tā vietā uzrādot apstrādātas bildes, kur balsojumu veikusī persona un dzīvokļa numurs bija aizklāti;
10. sūdzības iesniedzējam ir aizdomas par iespējamu balsojumu falsifikāciju. Šīs bažas pastiprina apstāklis, ka sūdzības iesniedzējs (dzīvokļa īpašnieks) pēc sava balsojuma izdarīšanas 12.10.2023. saņēma telefonzvanu no Biedrības valdes priekšsēdētaja mātes */personas vārds un uzvārds/* ar aicinājumu mainīt savu balsojumu no “pret” uz “par”;
11. daudzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogrē, 13 dzīvokļu īpašnieki nesaņēma balsojuma dokumentus Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju likuma 51.1 panta otrās daļas noteiktajā kārtībā, jo tie tika iemesti pastkastē, nevis izsniegti pret parakstu vai nosūtīti ierakstītā vēstulē;
12. pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums, ko Biedrība izplatīja parakstīšanai 08.11.2023. atšķiras no līguma, par kuru tika izdarīts dzīvokļu īpašnieku balsojums;
13. nekāds lemšanas process nav bijis, jo 01.06.2023. dzīvojamās mājas īpašnieku kopsapulce beidzās ar vienošanos, ka dzīvokļu īpašniekiem satikties atkārtoti, lai diskutētu par iespējamiem pārvaldnieku variantiem;
14. normatīvajos aktos reglamentēta aptaujas lēmuma pieņemšanas jautājumi un kārtība, ko Biedrība nav ievērojusi, kā arī nepareizi organizēta pati lēmuma pieņemšanas procedūra;
15. no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.17, Ogrē, dzīvokļu īpašniekiem 11 atrodas ārzemēs un faktiski balsot nevarēja, tāpēc tiek prasīts pārbaudīt parakstu viltošanu;
16. daudzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.17, Ogrē, dzīvokļu skaits 119, bet balsošanas protokolā uzrādīts – 117 dzīvokļi.

**Sūdzībās iesniedzēji lūdza** Ogres novada pašvaldības atbildīgās amatpersonas pārbaudīt parakstus uz balsošanas “Lēmuma projektu” lapām, pārliecinoties par to autentiskumu un atbilstību lemttiesīgo īpašnieku statusam sakarā ar to, ka pozitīvo balsu trūkuma dēļ iedzīvotāji tika apzvanīti un prasīts mainīt lēmumu no “nepiekrītu” uz “piekrītu”, kā rezultātā panāktais 58% pozitīvais balsojums rada aizdomas par atkārtotu aptaujas anketu izsniegšanu īpašniekiem un īrnieku vai radinieku parakstiem, viltojot īpašnieku parakstus vai parakstoties bez lemttiesībām. Kā arī lūdz pārbaudīt Ogres novada pašvaldībā iesniegto dokumentu saturu un atbilstību “Lēmuma projektam” un Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumam, kuri tika izsniegti īpašniekiem balsošanai aptaujas laikā 15.09.2023. - 14.10.2023.

**Sūdzībās iesniedzēji izteica priekšlikumu** Ogres novada pašvaldībai aicināt Biedrību no jauna veikt pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas procedūru, organizējot kopsapulces un balsojumus likumā noteiktajā kārtībā, izdalot atsevišķi katru no izlemjamajiem jautājumiem saistībā ar pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, dodot dzīvokļu īpašniekiem izvēles iespējas, kam viņi vēlas nodot māju, iepriekš iepazīstoties ar potenciālajiem pārvaldniekiem, izvērtējot piedāvājumus un abpusēji saskaņojot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma nosacījumus.

[3] Ogres novada pašvaldība, iepazinusies ar Biedrības pieteikumu un tam pievienotajiem dokumentiem, Ogres novada pašvaldībā saņemtajām sūdzībām (rakstiskajām un mutiskajām) un to pielikumiem, konstatēja turpmāk minēto:

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Likums) 51. pants reglamentē kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Pašvaldība nodod dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ievērojot Likuma 51. panta piektās daļas nosacījumus, ja dzīvojamā mājā privatizēta ne mazāk kā puse no visiem mājā esošajiem privatizācijas objektiem.

Likuma 51. panta piektā daļa nosaka, 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.

Ņemot vērā augstāk minēto, Ogres novada pašvaldība vērtē pašvaldībā saņemto pieteikumu par dzīvojamās mājas pārņemšanu un to, vai ir ievēroti Likumā un citos likumos noteiktā kārtība. Izskatot Pieteikumu un tam pievienotos dokumentus, kā arī pašvaldībā saņemtās dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē dzīvokļu īpašnieku sūdzības, Ogres novada pašvaldība konstatēja:

*Par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas kārtību*

Likuma 51. panta pirmā daļa nosaka, ka daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai [Civillikumā](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteiktajā kārtībā noslēgtu savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sasaucama ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc tam, kad pieņemts lēmums par attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu.

Turpat Likuma 51. panta otrā daļa nosaka, ka valstij piederošā privatizējamā daudzdzīvokļu mājā dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc dzīvojamās mājas valdītājs, bet pašvaldībai piederošā privatizējamā daudzdzīvokļu mājā — pašvaldība, ja, neraugoties uz to, ka iestājušies šā panta pirmajā daļā minētie apstākļi, līdz minētajam laikam šāda sabiedrība nav izveidota vai līgums nav noslēgts. Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci var sasaukt arī viens vai vairāki daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki.

No 2023. gada 20. oktobra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē dzīvokļu īpašnieku balsošanas protokolā Nr. 1 (turpmāk – Balsošanas protokols) sniegtās informācijas secināms, ka aptauju par to, kā tiks pārvaldīta un apsaimniekota dzīvojamā māja Grīvas prospektā 29, Ogrē, rīkoja dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, iniciatīvas grupa, kas sastāv no vairākiem dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, dzīvokļu īpašniekiem un citām personām.

Ņemot vērā minēto, Ogres novada pašvaldība secina, ka ir ievērots Likuma 50. panta otrās daļas nosacījums, proti, ka vairāki daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieki ir organizējuši iniciatīvu (kopsapulces sasaukšanu), lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai [Civillikumā](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteiktajā kārtībā noslēgtu savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu

Turpat Likuma 51. panta otrā daļa nosaka, ka uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci uzaicināmi visi dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašnieki. Uzaicinājums uz kopsapulci izsniedzams pret parakstu dzīvokļa īpašniekam vai viņa ģimenes locekļiem.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 18. punkts nosaka, ka dzīvokļu īpašumu mājās, kurās pārvaldīšanas tiesības nav nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai un kurās dzīvokļu īpašnieku kopība nav pieņēmusi lēmumu, dzīvokļu īpašnieku kopības viedokli noskaidro, nesasaucot kopsapulci — aptaujas veidā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā līdz 2015.gada 31.janvārim, un aptauju organizē pārvaldnieks. Nosūtāmā rakstveida lēmuma projekta saturu nosaka Ministru kabinets.

Savukārt Likuma 51.1 panta pirmā daļa nosaka, ka, ja ir izpildīti šā likuma [51. panta](https://likumi.lv/ta/id/35770#p51) otrās daļas nosacījumi, bet dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotajai personai un nav noslēguši līgumu par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pašvaldībai, valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem (turpmāk arī — ierosinātājs) ir tiesības uzsākt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci (turpmāk — lēmuma pieņemšanas procedūra).

No augstāk minētā izriet, ka līdz 2015. gada 31. janvārim varēja tikt organizēta dzīvokļu īpašnieku kopības viedokļa noskaidrošana, nesasaucot kopsapulci. Savukārt pēc 2015. gada 31. janvāra lēmuma pieņemšanai par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, pārvaldīšanas tiesību nodošanu (pārņemšanu) vispirms sasaucama daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Un tikai gadījumā, ja šīs kopsapulces ietvaros dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotajai personai un nav noslēguši līgumu par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ir tiesības uzsākt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.

Līdz ar to šajā gadījumā Dzīvokļa īpašuma likuma 20. pantā reglamentētā kārtība - Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – var tikt piemērota tikai pēc tam, kad ir bijusi sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, bet tajā dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu.

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un norises kārtību nosaka Dzīvokļa īpašuma likuma 19. pants. Minētā panta piektā daļa paredz kārtību, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulce var tikt sasaukta, izmantojot arī Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti.

Biedrības pieteikumam pievienots dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogre, dzīvokļu īpašnieku aptaujas dalībnieku reģistrs, kas apstiprina faktu, kuriem dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogre, dzīvokļu īpašniekiem ir izsniegti dzīvokļu īpašnieku aptaujas materiāli.

Tomēr, no Ogres novada pašvaldībā saņemtā Biedrības pieteikuma un tam pievienotajiem dokumentiem nav iespējams pārliecināties par to, vai ir bijusi sasaukta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai vērtētu, vai vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem radās tiesības uzsākt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci. Tādējādi nav iespējams konstatēt, vai ir ievērota Likumā noteiktā kārtība lēmuma pieņemšanai.

*Par kārtības un termiņa ievērošanu aptaujas organizēšanai*

Likuma 51.1 panta pirmā daļa, kas reglamentē dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, nosaka, ka, ja ir izpildīti šā likuma [51.panta](https://likumi.lv/ta/id/35770#p51) otrās daļas nosacījumi, proti, tika sasaukta dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, bet dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotajai personai un nav noslēguši līgumu par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pašvaldībai, valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības uzsākt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.

Likuma 51.1 panta otrā daļa nosaka, 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.

No minētās likuma normas izriet pienākums uzaicinājumu nosūtīt katram dzīvokļa īpašniekam vai īpašniekiem, ja attiecībā uz dzīvokli pastāv kopīpašuma tiesības.

Daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā Grīvas prospektā 29, Ogrē, ir 117 dzīvokļu īpašumi un 119 dzīvokļu īpašnieki (vairāki dzīvokļa īpašumi reģistrēti kā kopīpašumi). Attiecīgi aptaujas organizatoram bija pienākums uzaicinājumu pieņemt lēmumu par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, nosūtīt rakstveidā 119 dzīvokļu īpašniekiem, nevis 117 dzīvokļu īpašumiem.

Biedrības pieteikumam pievienotajā Balsošanas protokolā Nr. 1, norādīts, lēmumi tika izsniegti 117 dzīvokļu īpašniekiem, no kuriem pret parakstu – 92 lēmumi, ierakstītā vēstulē – 12 lēmumi, ievietojot dzīvokļu īpašnieku pastkastītē – 13 lēmumi.

No minētā secināms, ka lēmuma procedūras ierosinātājs nav ievērojis Likuma 51.1 panta otrās daļas nosacījumus, nenodrošinot uzaicinājuma lēmuma pieņemšanai izsniegšanu katram dzīvokļa īpašniekam (nevis dzīvokļa īpašumam).

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otro daļu, ja lēmums tiek pieņemts aptaujas veidā, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks (turpmāk — aptaujas organizators) katram dzīvokļa īpašniekam:

1. nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu,
2. norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot "par" vai "pret" attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Termiņš nedrīkst būt īsāks par 14 dienām un garāks par 180 dienām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas.

No Biedrības pieteikumam pievienotajiem 2023. gada 25. septembra aktiem Nr. 1/2023 līdz Nr. 13/2023 secināms, ka lēmuma projekts par dzīvojamās mājas Grīvas prospekts 29, Ogre, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu un dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums ievietots šādu dzīvokļu īpašumu pasta kastītēs: Nr. 11, Nr. 28, Nr. 29, Nr. 44, Nr. 53, Nr. 59, Nr. 75, Nr. 80, Nr. 106, Nr. 108, Nr. 110, Nr. 112, Nr. 117, kopā 13 dzīvokļu pasta kastītēs.

Minētajos aktos nav norādīs datums, kad minēto dzīvokļu pasta kastītēs ir ievietoti augstāk minētie dokumenti. Līdz ar to tiek pieņemts, ka aktos minētie dokumenti aktos minēto dzīvokļu īpašumu pastkastītēs ir ievietoti akta sastādīšanas dienā, t.i., 2023. gada 25. septembrī.

Likuma 51.1 panta otrā daļa paredz tikai divus izsniegšanas veidus, proti, nosūtīt ierakstītā vēstulē vai izsniegt 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.

Tādējādi secināms, ka minētais Likums neparedz tiesības uzaicinājumu pieņemt lēmumu ievietot dzīvokļa īpašuma pastkastītē.

Arī Paziņošanas likums neparedz paziņošanas veidu – ievietošana personas pasta kastītē, par to sastādot aktu.

Papildus pasta pakalpojumiem Paziņošanas likums paredz tādus paziņošanas veidus, kā, piemēram, dokumenta vai informācijas paziņošana uz vietas iestādē, kad dokumenta vai informācijas paziņošanu apliecina adresāta paraksts, vai dokumenta paziņošana ar iestādes darbinieka vai ziņneša starpniecību, kad dokumenta saņemšanu adresāts apliecina, parakstoties piegādes veidlapā.

Ņemot vērā minēto, secināms, ka nav ievērota Likuma 51.1 panta otrajā daļā noteiktā kārtība uzaicinājuma pieņemt lēmumu izsniegšanas kārtība, ņemot vērā, ka 13 dzīvokļa īpašniekiem uzaicinājums un ar lēmumu saistītie dokumenti tika ievietoti dzīvokļa īpašuma pastkastītē.

Izvērtējot šo kopsakarā ar Biedrības pieteikumam pievienoto dokumentu “Dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogre, dzīvokļu īpašnieku aptaujas dalībnieku reģistru, kas apstiprina faktu, kuriem dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogre dzīvokļu īpašniekiem ir izsniegti dzīvokļu īpašnieku aptaujas materiāli” (turpmāk – Aptaujas dalībnieku reģistrs), secināms, ka attiecībā uz dzīvokļu Nr. 11, Nr. 28, Nr. 29, Nr. 44, Nr. 53, Nr. 59, Nr. 80, Nr. 106, Nr. 108, Nr. 110, Nr. 117 īpašniekiem, kam minētie dokumenti tika ievietoti pastkastītēs, nav pierādāms fakts par lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentu, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, saņemšanu. Savukārt, dzīvokļu Nr. 75 un Nr. 112 īpašnieki ir parakstījušies Aptaujas dalībnieku reģistrā par dokumentu saņemšanu.

Ogres novada pašvaldība, veicot pārbaudi par tai sniegto informāciju, no Biedrības pieteikumam pievienotajiem VAS “Latvijas Pasts” čekiem secina, ka nosūtas vēstules šādiem dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē dzīvokļu īpašumiem: Nr. 1 (nosūtīta 22.09.2023.), Nr. 3 (nosūtīta 22.09.2023.), Nr. 4 (nosūtīta 22.09.2023.), Nr. 5 (nosūtīta 22.09.2023.), Nr. 8 (nosūtīta 22.09.2023.), Nr. 9 (nosūtīta 22.09.2023.), Nr. 14 (nosūtīts 22.09.2023.), Nr. 16 (nosūtīts 22.09.2023.), Nr. 17 (**nosūtīta 28.09.2023**.), 32 (nosūtīts 22.09.2023.), Nr. 53 (**nosūtīta 26.09.2023.**), Nr. 59 (**nosūtīta 26.09.2023.**), Nr. 89 (nosūtīta 22.09.2023.), Nr. 93 (nosūtīta 22.09.2023.), kopā 14 dzīvokļu īpašniekiem no 117.

No Biedrības pieteikumam pievienotajiem dokumentiem nav iespējams pārliecināties par to, kādi dokumenti un par kādu jautājumu tika nosūtīti dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, dzīvokļu īpašniekiem pa pastu, ņemot vērā, ka nav pievienots nosūtāmā dokumenta apliecināta kopija.

No VAS “Latvijas Pasts” čekiem secināms, ka dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, dzīvokļu īpašniekiem vēstules ierakstītā veidā nosūtītas atšķirīgos datumos, no kuriem vēlākais ir 2023. gada 28. septembris (dzīvokļa Nr. 17 īpašniekam).

Saskaņā ar Paziņošanas likuma 8. panta trešo daļu dokuments, kas paziņots kā ierakstīts pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu septītajā dienā pēc tā nodošanas pastā. Ņemot vērā, ka Biedrības pieteikumam nav pievienots dokuments, kas apliecinātu to, kurā datumā dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē dzīvokļa Nr. 17, Nr. 53 un Nr. 59 īpašnieks ir saņēmis viņam ar ierakstīto sūtījumu adresēto vēstuli, ir pamatoti pieņemt, ka sūtījums uzskatāms par saņemtu septītajā dienā pēc tā nodošanas pastā, tas ir, 2023. gada 3. oktobrī (sūtījumiem, kas nodoti pastā 26.09.2023.) un 2023. gada 5. oktobrī (sūtījumam, kas nodots pastā 28.09.2023.).

Ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otro daļā minēto, termiņš lēmuma pieņemšanai nedrīkst būt īsāks par 14 dienām. No kā izriet, ka aptaujas organizatoram bija pienākums nodrošināt, ka dzīvokļa īpašniekam, kuram dokumenti nosūtīti pa pastu ierakstīta sūtījuma veidā 2023. gada 26. septembrī, termiņš lēmuma pieņemšanai nedrīkst būt mazāks par 2023. gada 17. oktobri, savukārt dzīvokļa īpašniekam, kuram dokumenti nosūtīti pa pastu ierakstīta sūtījuma veidā 2023. gada 28. septembrī, termiņš lēmuma pieņemšanai nedrīkst būt mazāks par 2023. gada 19. oktobri, izņemot, ja aptaujas organizators var uzrādīt dokumentu, kas apliecina, ka dzīvokļa īpašnieks dokumentu ir saņēmis ātrāk par Paziņošanas likuma 8. panta trešajā daļā minēto termiņu un dzīvokļa īpašniekam tika nodrošinātas 14 dienas lēmuma pieņemšanai līdz aptaujas noslēgšanai, t.i., līdz 2023. gada 14. oktobrim.

 Iepazīstoties ar Biedrības pieteikumam pievienotajiem lēmuma projektiem, Ogres novada pašvaldība konstatē, ka dzīvokļa Nr. 53 īpašnieks lēmuma projektu iesniedzis 2023. gada 14. oktobrī, bet dzīvokļu Nr. 53 un Nr. 59 īpašnieki lēmumu projektus nav iesnieguši. Tas vien, ka dzīvokļa Nr. 53 īpašnieks ir iesniedzis savu lēmumu, nevar tikt atzīts kā pamatojums tam, ka attiecībā uz dzīvokļa Nr. 53 īpašnieku tika nodrošināts likumā noteiktais minimālais termiņš lēmuma pieņemšanai – 14 dienas, ņemot vērā, ka pašvaldības rīcībā nav citu dokumentu, kas to apliecinātu.

Biedrības iesniegtajā Aptaujas dalībnieku reģistrā norādīts, ka aptauja notika no 2023. gada 15. septembra līdz 2023. gada 14. oktobrim. Ņemot vērā minēto, pastāv pamatotas bažas par to, ka attiecībā dzīvokļu Nr. 17, Nr. 53, Nr. 59 īpašniekiem netika nodrošināts Dzīvokļa īpašuma likumā paredzētais termiņš, proti, 14 dienas, lēmuma pieņemšanai.

Biedrība savam pieteikumam Ogres novada pašvaldībai pievienojusi Aptaujas dalībnieku reģistru, kas apstiprina faktu, kuriem dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogre dzīvokļu īpašniekiem ir izsniegti dzīvokļu īpašnieku aptaujas materiāli. Tam papildus pievienotas deviņu dzīvokļu īpašnieku pilnvaras viņu pārstāvībai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē ar balss tiesībām lēmuma pieņemšanā par turpmāko dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Civillikuma [2291. pants](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteic, ka pilnvarniekam var uzdot ne vien vest atsevišķas un noteiktas lietas (ar speciālpilnvaru), bet arī pārzināt visas pilnvarotāja lietas (ar universālpilnvaru), kā arī tikai zināmas šķiras lietas (ar ģenerālpilnvaru).

Ja ir nepieciešams izdarīt tikai vienu vai dažas darbības, kā piemēram, piedalīties kopsapulcē vai pieņemt lēmumu par pārvaldīšanas tiesību nodošanu, var izdot speciālpilnvaru.

Civillikums vispārēju obligātu notariālu apliecinājumu pilnvarojuma līgumam un pilnvarai neparedz. Taču to vienmēr ir ieteicams apliecināt pie zvērināta notāra vai pārliecināties, vai speciālais likums neparedz prasības par notariāli apliecinātas pilnvaru.

Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta ceturtā daļa nosaka, ka dzīvokļa īpašnieks, pilnvarojot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā, noformē par to rakstveida pilnvarojumu.

No minētās likuma normas neizriet obligāts nosacījums par notariāli apliecinātu pilnvarojumu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta otru daļu ir trīs veidi, kādā var tikt pieņemts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, t.i.,

1. dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19.pants);
2. nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā (turpmāk — aptaujas veidā) (20.pants);
3. citādi savstarpēji vienojoties (21.pants).

Sešas no deviņām pilnvarām nav notariāli apliecinātas. Ņemot vērā, ka Likumā un citos likumos, kas reglamentē kārtību dzīvokļa īpašnieka pārstāvībai kopsapulcē vai lēmuma pieņemšanā par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, nav noteikta prasība notariāli apliecinātai pilnvarai, vērtējot Biedrības iesniegtos dokumentus, tiek attiecinātas arī Biedrības iesniegtās dzīvokļu īpašnieku pilnvaras, vērtējot pilnvarā iekļauto pilnvarojuma apjomu.

No tām, trīs dzīvokļu īpašnieku pilnvarojums attiecas uz personas pārstāvēšanu dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē jeb tikai vienā pārstāvības veidā. Proti, dzīvokļa īpašnieks ir devis pilnvarojumu veikt vienu konkrētu darbību – pārstāvība kopsapulcē, nesniedzot pilnvarojumu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanā, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā vai citā veidā.

Līdz ar to secināms, ka Biedrības pieteikumam pievienotās trīs pilnvaras nav attiecināmas uz konkrētā lēmuma pieņemšanu ārpus dzīvokļu īpašnieku kopsapulces.

Ogres novada pašvaldība veica datu pārbaudi par Aptaujas dalībnieku reģistrā norādītajām personām ar uzziņā par apakšnodalījumu aktuālajiem īpašniekiem (izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas, uz 06.02.2024.). Ogres novada pašvaldība secina, ka Aptaujas dalībnieku reģistrā ar savu parakstu 87 dzīvokļu īpašnieki apliecinājuši, ka saņēmuši lēmuma projektu un dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu.

Ogres novada pašvaldība papildus secina, ka Biedrības pieteikumam pievienotajā dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogre, dzīvokļu īpašnieku aptaujas dalībnieku reģistrā nav norādīts dokumentu saņemšanas datums, kā rezultātā nav iespējams pārliecināties par to, kurā datumā personas saņēmušas lēmuma projektu par dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu un dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, lai izvērtētu, vai dzīvokļu īpašniekiem tika nodrošināts Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otrajā daļā noteiktais minimālais termiņš 14 dienas.

*Par dzīvokļu īpašnieku balsojumu*

Atbilstoši Biedrības pieteikumam pievienotajā Balsošanas protokolā Nr. 1 norādīts, ka: *“Visiem dzīvokļu īpašniekiem/ pārstāvjiem individuāli 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš izsniegts/ izsūtīts sagatavotais dzīvokļu īpašnieku balsošanas lēmuma projekts par dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa risinājumu.”*

No minētā apgalvojuma izriet, ka dokuments izsūtīts ne vēlāk kā 2023. gada 20. septembrī. Ņemot vērā augstāk minēto, tai skaitā VAS “Latvijas Pasts” čekos norādīto datumu sūtījuma nodošanai pastā, secināms, ka Dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas 2023. gada 20. oktobra protokolā Nr. 1 sniegta nepatiesa informācija par laiku, kad dzīvokļu īpašniekiem izsniegts/ izsūtīts sagatavotais dzīvokļu īpašnieku balsošanas lēmuma projekts par dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa risinājumu.

Saskaņā ar Likuma 51.1 panta otro daļu lēmuma pieņemšanas procedūras ietvaros ierosinātājs katram dzīvokļa īpašniekam nosūta uzaicinājumu pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un šim 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.

Izvērtējot Biedrības pieteikumu un tam pievienotos dokumentus, Ogres novada pašvaldība konstatē, ka dzīvokļu īpašnieki saņēma divus dokumentus:

1. lēmuma projektu par dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu,
2. dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu.

Tādējādi secināms, ka dzīvokļu īpašniekiem nav saņēmuši uzaicinājumu pieņemt lēmumu, viņiem nav izsniegta balsošanas biļetena veidlapa, kurā paredzēta arī iespēja izteikt dzīvokļa īpašnieka atšķirīgo viedokli, kā to paredz normatīvie akti.

Vērtējot dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, Balsošanas protokolā un lēmuma projektā par dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu (turpmāk – Lēmuma projekts) norādīto informāciju, Ogres novada pašvaldība konstatē:

1. Lēmuma projektā norādīts, ka: *“Dzīvokļu īpašnieki nolemj no 2023. gada 15. septembra līdz 2023. gada 14. oktobrim (ieskaitot) rīkot dzīvokļu īpašnieku aptauju.”* No minētā nav iespējams konstatēt, kurā datumā un ar kādu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ir pieņemts šāds lēmums (nav pievienots attiecīgs dokuments) un to, vai šim lēmumam ir leģitīms spēks, proti, par to ir nobalsojusi vairāk kā puse no visiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem;
2. Lēmuma projekts ietver dzīvokļa īpašnieka balsojumu;
3. Lēmuma projekts ietver dzīvokļu īpašnieku individuālo viedokli;
4. Balsošanas protokolā nav norādīti balsošanas biļetenos norādītie dzīvokļu īpašnieku atšķirīgie viedokļi, lai gan kopā ir saņemti 18 dzīvokļu īpašnieku individuālie viedokļi;
5. Balsošanas protokolā norādīts, ka saņemtas 25 balsis “pret” lēmuma projektu. Ogres novada pašvaldība konstatētā, ka atbilstoši Biedrības pieteikumam pievienotajiem dokumentiem ir saņemtas 26 balsis “pret” lēmuma projektu, nevis 25 kā tas norādīts Balsošanas protokolā;
6. Balsošanas protokolā norādīts, ka saņemtas 68 balsis “par” lēmuma projektu. Ogres novada pašvaldība konstatētā, ka atbilstoši Biedrības pieteikumam pievienotajiem dokumentiem ir saņemtas 69 balsis “par” lēmuma projektu, nevis 68 kā tas norādīts Balsošanas protokolā;
7. Balsošanas protokolā norādīts, ka balsošanas projektu iesnieguši nekorekti 2 dzīvokļu īpašnieki. Ogres novada pašvaldība konstatē, ka Balsošanas protokolā nav norādīts, kuru dzīvokļu īpašnieku balsojums tiek uzskatīts par neatbilstošu un netiek ņemti vērā;
8. Ogres novada pašvaldība konstatē, ka:
	1. 3 (trīs) lēmuma projektus iesniegušas (parakstījušas) personas, kuras nav dzīvokļa īpašnieks un nav pievienota atbilstoša pilnvara īpašnieka tiesību pārstāvēšanai;
	2. 2 (diviem) lēmuma projektiem nav norādīts to parakstīšanas datums, kā rezultātā nav iespējams konstatēt, vai tie ir iesniegti noteiktajā termiņā;
	3. 2 (divi) lēmuma projekti parakstīti datumā, kas ir pirms aptaujas balsojuma sākuma, t.i., 2023. gada 6. septembrī un 2023. gada 7. septembrī. Ņemot vērā, ka aptauja norisinājās laikā no 2023. gada 15. septembra līdz 2023. gada 14. oktobrim, šie lēmuma balsojumi nav attiecināmi;
	4. 2 (divi) lēmuma projekti parakstīti datumos pēc aptaujas noslēgšanas, t.i., 2023. gada 10. novembrī un 2023. gada 11. novembrī. Ņemot vērā, ka aptauja norisinājās laikā no 2023. gada 15. septembra līdz 2023. gada 14. oktobrim, šie lēmuma balsojumi nav attiecināmi.

Balsošanas protokolā norādīts, ka dzīvojamajā mājā ir 117 dzīvokļa īpašumi. Atbilstoši Likuma 51.1 panta sestajai daļai lēmuma pieņemšanas procedūras ietvaros pieņemtais lēmums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai uzskatāms par pieņemtu, ja “par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no visu dzīvojamā mājā esošo privatizācijas objektu skaita.

No minētās likuma normas izriet, ka lēmuma pieņemšanā par balsojumu jāņem vērā nevis dzīvokļu īpašumu skaits, bet dzīvojamajā mājā esošo dzīvokļu īpašnieku skaits.

Atbilstoši Uzziņai par apakšnodalījumu aktuālajiem īpašniekiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumiem ir 119 īpašnieki. Ņemot vērā augstāk 5., 6., 8. punktā minēto, secināms, ka kopā no 119 dzīvokļu īpašniekiem iesniegtajiem 95 lēmumu projektiem par derīgiem atzīstami 86 lēmumu projekti, no tiem “par” 63 lēmumu projekts (52,9 %), “pret” – 23 lēmumu projekti (19,3 %). Tādējādi Ogres novada pašvaldība konstatē, ka Balsošanas protokolā norādīta neatbilstoša informācija par balsojuma rezultātiem.

Tāpat Ogres novada pašvaldība konstatē, ka Balsošanas 2023. gada 20. oktobra protokolā Nr. 1 norādīts, ka: *“Lēmuma pieņemšana tika veikta rakstiskas aptaujas veidā laikā no 2023. gada 15. septembra līdz 2023. gada 14. oktobrim (ieskaitot).[..] Aptauja tika noslēgta 2023. gada 14. oktobrī.”*

Ņemot vērā augstāk minētos pārbaudes laikā gūtos secinājumus, Ogres novada pašvaldība konstatē, ka attiecībā uz visiem dzīvokļu īpašniekiem netika nodrošināts Dzīvokļa īpašuma likumā norādītais minimālais termiņš lēmuma pieņemšanai, kā rezultātā aptaujai paredzētais laiks bija jāpagarina.

*Par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu*

Atbilstoši Likuma 51. panta piektajai daļai Ogres novada pašvaldība vērtē, vai Biedrība, iesniedzot pieteikumu, ir pievienojusi dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, pārvaldīšanas līgumu.

Pārvaldīšanas līguma saturu nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta otrā daļa.

Iepazīstoties ar Biedrības pieteikumam pievienoto dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, Ogres novada pašvaldība konstatē tā neatbilstību Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta nosacījumiem.

*Par dzīvokļu īpašnieku biedrības “OGRESGRĪVA 29” atbilstību pārvaldnieka statusam*

Ogres novada pašvaldībai iesniegtajās dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē dzīvokļu īpašnieku sūdzībās norādīts, ka *Biedrības dalībniekam nav profesionālas kvalifikācijas namu pārvaldīšanai, attiecīgi biedrība nevarēs reģistrēties pārvaldnieku reģistrā un atvērt mājas lietu BIS.*

Biedrības pieteikumam pievienots LR Uzņēmumu reģistra 2023. gada 6. jūnija lēmums Nr.6-24/44463 “Par biedrības ierakstīšanu biedrību un nodibinājumu reģistrā”, kur norādīts, ka biedrības darbības mērķis ir dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, pārvaldīšana un apsaimniekošana, kā arī 2023. gada 31. oktobra darba līgums Nr. 1-23, kas noslēgts starp Biedrību un Darbinieku kā namu pārvaldnieku. Darba līgumam pievienots Darbinieka profesionālās izglītības apliecinoša dokumenta kopija, no kuras secināms, ka Darbinieks ir ieguvis namu (nekustamā īpašuma) pārvaldnieka kvalifikāciju, kas atbilst ceturtajam profesionālās kvalifikācijas līmenim.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta pirmās daļas nosacījumiem, persona ir tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja tā ieguvusi dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz piekto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu, izņemot šajā pantā noteiktos gadījumus. Ja pārvaldnieks ir juridiskā persona, dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz piekto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā mājā.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta otro un trešo daļu, ja daudzdzīvokļu mājas kopējā platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus, dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams:

1) īpašniekam, kurš pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju;

2) īpašniekam, kuru pilnvarojuši veikt pārvaldīšanas darbības citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz [Civillikumā](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata;

3) īpašnieku veidotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības darbiniekam, kā arī pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības biedram, kurš veic attiecīgo pārvaldīšanas darbību un pats ir dzīvojamās mājas īpašnieks.

Ja šā panta otrajā daļā minētajos gadījumos dzīvojamās mājas īpašnieks ir juridiskā persona, šādas mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments vajadzīgs tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas uzdevumu.

Ogres novada pašvaldība konstatēja, ka:

1. Biedrības Darbinieks nav dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, īpašnieks;
2. Biedrības Darbiniekam nepieder dzīvokļa īpašums dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, un viņu nav pilnvarojuši veikt pārvaldīšanas darbības citi šīs dzīvojamās mājas īpašnieki uz [Civillikumā](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata;
3. dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, īpašnieks nav arī Biedrība.

Ņemot vērā augstāk minēto, attiecībā uz Biedrības Darbinieka profesionālās izglītības atbilstību nevar tikt attiecināts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta otrās un trešās daļas nosacījumi.

Papildus augstāk minētajam, vēršam uzmanību, ka saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18. panta nosacījumiem, pārvaldnieks, kurš noslēdzis pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrējas pārvaldnieku reģistrā (turpmāk arī — reģistrs), iesniedzot reģistra amatpersonai likumā noteiktos dokumentus.

Ogres novada pašvaldība, veicot pārbaudi Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā par Biedrības Darbinieku, konstatēja, ka šāds pārvaldnieks nav reģistrēts.

*Par iespējamu parakstu viltošanu*

Ogres novada pašvaldībai iesniegtajās dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē dzīvokļu īpašnieku sūdzībās sniegta informācija par iespējamu parakstu viltošanu vai iespējamu balsojumu falsifikāciju.

Ogres novada pašvaldības kompetencē nav izvērtēt parakstu viltošanu vai balsojumu falsifikāciju.

Likuma 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.

Ņemot vērā visu augstāk minēto un pašvaldības konstatētos procedūras pārkāpumus un dokumentos konstatētās neatbilstības, ievērojot Likuma 51. panta piektajā un sestajā daļā minēto, Ogres novada pašvaldība atteica lēmuma virzīšanu izskatīšanai Ogres novada pašvaldības domei par dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē pārvaldīšanas tiesību nodošanu Biedrībai, par to informējot Biedrību un sūdzības iesniedzējus 2024. gada 7. februārī.

Vienlaikus Ogres novada pašvaldība izteica aicinājumu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē dzīvokļu īpašniekiem atkārtoti organizēt kopsapulci, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai [Civillikumā](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteiktajā kārtībā noslēgtu savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

[4] Ogres novada pašvaldība 2024.gada 5.martā saņēma Biedrības sūdzību Nr.1/2024 “Par pieteikuma izskatīšanu 2-5.1/291 dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, Ogres nov., nodošanai pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku biedrībai “Ogresgrīva 29” (pašvaldībā reģistrēts ar Nr. 2-4.1/1234).

Iesniedzot sūdzību, Biedrība nepiekrīt Ogres novada pašvaldības 2024.gada 7.februāra vēstulē pieņemtajam lēmumam, uzskatot, ka gan lēmumā, gan kopsavilkumā norādītie secinājumi par konstatētajiem pārkāpumiem ir nepamatoti, formāli, tie nav pamatoti ar lietas izlemšanā nozīmīgiem apstākļiem, tostarp, likumdošanu, tiesu praksi, kā arī pierādījumu izvērtējumu to kopumā, tāpēc Biedrība lēmumu apstrīd pilnā apmērā, papildinot savu sūdzību ar paskaidrojumiem, iebildumiem, pierādījumiem un apsvērumiem.

Biedrības sūdzības 1.2.punktā norādīts, ka “2023.gada 1.aprīlī un 20.oktobrī vairāki daudzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieki ir rīkojuši kopsapulci. Pašvaldība lēmumā secina, ka ir ievērots Likuma 50.panta otrās daļas nosacījums, tāpēc pastāvot augstāk minētajiem faktiem nav pamatota pašvaldības lēmumā norādītā Dzīvokļu īpašuma likuma 20.panta reglamentējošās kārtības pārkāpšana un secināms, ka ir ievērota likumā noteiktā kārtība lēmuma pieņemšanai.”

Ogres novada pašvaldība nepiekrīt Biedrības sūdzības 1.2.punktā minētajam, jo pašvaldības 07.02.2024. vēstulē nav ietverts pašvaldības secinājums, ka ir ievērots Likuma 50.panta otrās daļas nosacījums (3.lpp., 6.rindkopa, 4.lpp. 1.rindkopa). Proti, Ogres novada pašvaldība savā vēstulē ir norādījusi, ka no Ogres novada pašvaldībā saņemtā Biedrības pieteikuma un tam pievienotajiem dokumentiem nav iespējams pārliecināties par to, vai ir bijusi sasaukta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas prospektā 29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai vērtētu, vai vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem radās tiesības uzsākt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.

Tas vien, ka pirms tam ir notikušas vairākas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, ja tajās nav skatīts jautājums par mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, pats par sevi nevar būt uzskatāms, ka ir iestājušies apstākļi, lai veiktu aptauju lēmuma pieņemšanai par mājas pārvaldīšanas tiesību organizēšanu.

Sūdzības 1.3.punktā Biedrība paskaidro, ka, ņemot vērā to, ka dzīvokļa Nr. 24 viens no kopīpašniekiem, ir miris, uzaicinājums tika izsniegts mirušā meitai otrai dzīvokļa kopīpašniecei, bet 3 dzīvokļu – Nr. 105, 105A un 105B īpašumiem uzaicinājums skaitīts kā viens, jo tiem ir viens dzīvokļa īpašnieks.

Dzīvokļa īpašuma likuma 20.pants nosaka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas kārtību, ja netiek sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kur šā panta otrā daļa nosaka, ka rakstveida lēmumu par izlemjamo jautājuma projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, nosūta katram dzīvokļa īpašniekam. Līdz ar to nav pamatots Biedrības paskaidrojums, ka uzaicinājums ir skatīts kā viens, jo tiem ir viens dzīvokļa īpašnieks, savukārt attiecībā uz dzīvokļa Nr. 24 mirušo kopīpašnieku dokumenti bija izsniedzami attiecīgajam mantojuma tiesībās apstiprinātajam mantiniekam. Šajā gadījumā nav attiecināmi Dzīvokļu īpašuma likuma 17.panta trešās daļas nosacījumi, proti, ja dzīvokļa īpašums pieder diviem vai vairākiem kopīpašniekiem, tie pilnvaro vienu personu pārstāvēt visus dzīvokļa īpašniekus un balsojot tai ir viena balss, jo šā likuma 20.pants nosaka speciālu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas kārtību, nesasaucot dzīvokļa īpašnieku kopsapulci, paredzot pienākumu dokumentus izsniegt tieši katram dzīvokļa īpašniekam.

Papildus minētajam, Dzīvokļa īpašuma likuma otrā daļa nosaka, ka, ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu. No minētā secināms, ka Balsošanas protokolā nepieciešams norādīt arī nesaņemtās atbildes, tās attiecīgi skaitot kā balsojumu “pret”.

Papildus minētajam, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.1panta pirmā daļa nosaka, ka, tikai tad, ja ir izpildīti šā likuma [51.panta](https://likumi.lv/ta/id/35770#p51) otrās daļas nosacījumi, bet dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotajai personai un nav noslēguši līgumu par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pašvaldībai, valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem (turpmāk — ierosinātājs) ir tiesības uzsākt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.

No minētā izriet priekšnosacījums, kam ir jāiestājas, lai uzsāktu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā. Ogres novada pašvaldībā nav iesniegti dokumenti vai citi pierādījumi, ka kādā no augstāk minētajām daudzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogrē, kopsapulcēm ir bijusi sasaukta, lai izlemtu jautājumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu. Tāpēc Ogres novada pašvaldība bija pamatoti iebildusi tam, vai Biedrība bija tiesīga organizēt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā.

Attiecībā uz Ogres novada pašvaldības secinājumu, ka Biedrība nav ievērojusiDzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otro daļā minēto, proti, ka termiņš lēmuma pieņemšanai nedrīkst būt īsāks par 14 dienām, Biedrība savā sūdzībā norāda, ka šis apstāklis nekādā veidā nevarēja un nav ietekmējis dzīvokļu īpašnieku lēmumu, jo par derīgiem pašvaldība atzinusi 86 lēmumu projektus no 95 parakstītajiem lēmumu projektiem, kā arī aplams ir pašvaldības pieņēmums, ka aktos minētie dokumenti aktos minēto dzīvokļu pastkastēs ir ievietoti akta sastādīšanas dienā, t.i., 2023. gada 25. septembrī.

Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otro daļā ir ietverta imperatīva norma, proti, termiņš lēmuma pieņemšanai nedrīkst būt īsāks par 14 dienām. No minētā secināms, ka likumdevējs ir apzināti noteicis šādu termiņu lēmuma pieņemšanai, atzīstot to par mazāko laiku kāds ir nepieciešams, lai dzīvokļa īpašnieks iepazītos ar izskatāmā jautājuma projektu un ar to saistītos dokumentus un izsvērti pieņemtu savu lēmumu. Minētā likuma norma atļauj noteikt garāku termiņu lēmuma pieņemšanai, tomēr neparedz izņēmumus vai apstākļus, kādos termiņš lēmuma pieņemšanai būtu nosakāms īsāks vai lēmums par aptaujas rezultātiem pieņemams ātrāk.

Apstāklis, ka dzīvokļu īpašnieki savu lēmumu ir pieņēmuši ātrāk nekā 14 dienās, neatbrīvo Biedrību no pienākuma attiecībā uz visiem dzīvokļu īpašniekiem nodrošināt vienotu procedūru lēmuma pieņemšanai, paredzot tam vismaz 14 dienas. Līdz ar to Dzīvokļa īpašuma likuma 20.panta otrajā daļā noteiktā minimālā termiņa neievērošana var novest pie nepareiza lēmuma pieņemšanas.

Ogres novada pašvaldība secina, ka Biedrība nav sniegusi pierādījumus tam, ka ir nodrošinājusi Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otro daļā minētā termiņa izpildi, kā rezultātā secināms, ka organizējot aptauju, Biedrība ir pārkāpusi Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otro daļā noteikto termiņu lēmuma pieņemšanai.

Savā sūdzībā Biedrība atzīts, ka daļēji piekrīt Ogres novada pašvaldības 07.02.2024. vēstulē secinātajam, ka Dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas 2023.gada 20.oktobra protokolā Nr.1 sniegta nepatiesa informācija par laiku, kad dzīvokļu īpašniekiem izsniegts/izsūtīts sagatavotais dzīvokļu īpašnieku balsošanas lēmuma projekts, un norāda, ka informācija nav sniegta apzināti nepatiesa, tādēļ precizē:

1. 3 lēmuma projekti izsniegti un parakstījušies ģimenes locekļi un/vai lietā netika iesniegtā pareizā pilnvara, bet tāda pastāv;
2. jā, tātad mīnus 2, lai arī šis apstāklis ir jau precizēts;
3. radusies cilvēciskā kļūda rakstot datumu, septembra vietā bija domāts oktobris un dzīvokļu īpašnieki var apliecināt paraksta izdarīšanu 6 un 7.oktobrī. Šobrīd lēmuma projektos veikts datuma labojums;
4. no loģikas apsvērumiem izejot, ja pašvaldībai pieteikums iesniegts 2023.gada 1.novembrī, tad dzīvokļu īpašnieki nevarēja parakstīt dokumentus pēc to iesniegšanas, attiecīgi vai nu personas speciāli uzrakstīja nepareizus datumus vai arī 10.11.2023. bija domāts atšifrēt kā pirmo atšifrējot mēnesi, otro datumu un tad gadu, neatkarīgi no tā, šo personu balsojums bija “pret”.

Biedrība savā sūdzībā 1.7.punktā norāda, ka lēmumā secināts, ka dzīvokļu īpašniekiem nav paredzēta iespēja izteikt atšķirīgu viedokli, kā to paredz normatīvie akti, pretēji pašas pašvaldības lēmumā konstatētajam un dokumentā: lēmuma projekts /aile/ (dzīvokļu īpašnieka individuālais viedoklis) kurā paredzēta vieta individuālā viedokļa izteikšanai. No latviešu literatūrā tulkoto vārdu nozīmes, vārdu: “atšķirīgs” un “individuāls” pamat nozīmes jēdzieniskais saturs abiem vārdiem ir vienāds, tāpēc šis secinājums noraidāms, kā nepamatots. Savukārt savas sūdzības 1.8.punktā norāda, ka pat izslēdzot lēmuma projektus, kurus uzskaitījusi par nederīgiem, par derīgiem atzīts 86 lēmumu projektus un no tiem “par” 63 lēmuma projektus, kas sastāda 52,9% no balsstiesīgo skaita un pastāvot šādam vērtējuma apkopojumam, secināms, ka nav nepieciešams iesniegt precizētos dokumentus un turpināt atreferēt citas nebūtiskas nepilnības, jo sasniegta likumīga vairāk nekā puse dzīvokļu īpašnieku piekrišana.

Minētajam apgalvojumam nevar piekrist, jo, nesaņemot precizētos dokumentus, pašvaldība nevar pārliecināties par to, vai un kāda veida labojumi/ precizējumi ir veikti un vai tie aptver patieso iedzīvotāju gribu, kā veikt pašvaldībā esošo dokumentu izvērtēšanu normatīvo aktu prasībām turpmāka lēmuma pieņemšanai.

Biedrība savas sūdzības 4.punktā norāda, ka nekorekta un tiesiski nepamatota ir Ogres novada pašvaldības izteiktā piezīme un norāde, ka pārvaldniekam nav atbilstošas profesionālās kvalifikācijas, jo saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta pirmo daļu, kas bija spēkā līdz grozījumiem, kas stājās spēkā 12.01.2024., 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.

Ogres novada pašvaldība pievienojas Biedrības apgalvojumam, ka līdz grozījumu spēkā stāšanās dienai Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā attiecībā uz dzīvojamās mājas pārvaldītāja profesionālo kvalifikāciju bija izvirzīta prasība, 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.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta otrā un trešā daļa paredz izņēmumu, proti, minētā likuma otrā daļa nosaka, ka, ja daudzdzīvokļu mājas kopējā platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus (**mājas Grīvas pr.29, Ogrē platība ir 7205,60 kvadrātmetri**), dzīvojamās mājas pārvaldīšanai profesionālo izglītību un vismaz trešo (pēc grozījumu spēkā stāšanās – ceturto) profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams:

1. īpašniekam, kurš pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju – šajā gadījumā nav attiecināms, uz ko norādīja arī Ogres novada pašvaldība 07.02.2024. vēstulē;

2) īpašniekam, kuru pilnvarojuši veikt pārvaldīšanas darbības citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz [Civillikumā](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata – šajā gadījumā nav attiecināms, uz ko norādīja arī Ogres novada pašvaldība 07.02.2024. vēstulē;

3) īpašnieku veidotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības darbiniekam, kā arī pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības biedram, kurš veic attiecīgo pārvaldīšanas darbību un pats ir dzīvojamās mājas īpašnieks – šajā gadījumā nav attiecināms, uz ko norādīja arī Ogres novada pašvaldība 07.02.2024. vēstulē

Savukārt minētā panta trešā daļa nosaka, ka ja šā panta otrajā daļā minētajos gadījumos dzīvojamās mājas īpašnieks ir juridiskā persona, šādas mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz trešo (pēc grozījumu spēkā stāšanās – ceturto) profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments vajadzīgs tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas uzdevumu.

Ogres novada pašvaldība savā 07.02.2024. vēstulē norādīja Biedrībai uz šiem izņēmumiem un Biedrības neatbilstību tā nosacījumiem. Papildus secināms, ka uz lēmuma pieņemšanas brīdi par pārvaldīšanas tiesību nodošanu, proti, laikā, kad notika iedzīvotāju aptauja *(Biedrības iesniegtajā Aptaujas dalībnieku reģistrā norādīts, ka aptauja notika no 2023.gada 15.septembra līdz 2023.gada 14.oktobrim, Ogres novada pašvaldībai nav iesniegts precizētais protokols, lai pārliecinātos, kādi labojumi tajā veikti un izvērtētu atbilstību normatīvo aktu prasībām)* Biedrībai vēl nebija noslēgts līgums ar darbinieku, kam būtu atbilstoša profesionālā kvalifikācija *(darba līgums Nr. 1-23, kas noslēgts starp Biedrību un tās darbinieku kā namu pārvaldnieku noslēgts tikai 2023.gada 31.oktobrī),* kā rezultātā ir pamatotas daudzīvokļu mājas Grīvas pr.29, Ogrē, iedzīvotāju bažas par Biedrības spēju un atbilstību likuma prasībām līdz līguma noslēgšanas brīdim, respektīvi Biedrība uz lēmuma pieņemšanas brīdi ir maldinājusi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas iedzīvotājus par tās spēju veikt mājas pārvaldīšanas tiesības, kas varēja novest daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājus pie nepareizas lēmuma pieņemšanas.

Biedrība savā sūdzības 5.punktā norāda, ka pati Ogres novada pašvaldība, pašvaldības domes sēdes protokola izrakstā Nr.7 no 2021.gada 15.aprīļa “Par dzīvojamās mājas Tīnūžu ielā 15, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas tiesību nodošanas sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Ogres namsaimnieks”” atsaucas uz Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. panta piekto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta otro un trešo daļu, norāda uz tiesu atziņām un praksē konstatēto, tādējādi Biedrībai radot tiesisko paļāvību, tostarp uz vienlīdzīgas attieksmes principu, tiesisku un konsekventu rīcību.

Izvērtējot Biedrības pieteikumu un tam pievienotos dokumentus kopsakarā ar 2021.gada 10.martā Ogres novada pašvaldībā saņemto SIA “Ogres Namsaimnieks”, reģistrācijas Nr.40103941081, 2021.gada 9.marta iesniegumu Nr.1-6/2021/68-N (reģistrēts Pašvaldībā ar [Nr.2-4.1/](file:///%5C%5Cdoment%5CAMezale%5CLemumi%5C10_2020%5Ciesniegums_Lapu%208_4714.pdf)879) ar lūgumu nodot SIA “Ogres Namsaimnieks” dzīvojamās mājas Tīnūžu ielā 15, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas tiesības, secināms, ka apstākļi, kādos ir notikušas procedūras iedzīvotāju lēmuma pieņemšanai, ir atšķirīgas un nav savstarpēji salīdzināmas, proti, attiecībā uz 2021.gada 10.martā Ogres novada pašvaldībā saņemto SIA “Ogres Namsaimnieks” pieteikumu nav konstatējama Dzīvokļu īpašuma likuma 20.panta otrajā daļā noteiktā termiņa neievērošana kā tas ir attiecībā uz Biedrību; attiecībā uz SIA “Ogres Namsaimnieks” un tā darbinieku nav konstatēta neatbilstība Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.pantā noteiktajām prasībām kā tas ir attiecībā uz Biedrību; attiecībā uz SIA “Ogres Namsaimnieks” piedāvāto pārvaldīšanas līgumu nav konstatētas neatbilstības Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta nosacījumiem kā tas ir attiecībā uz Biedrības kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu.

Kā arī pašvaldība netika saņemtas dzīvojamās mājas Tīnūžu ielā 15, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku sūdzības par pārvaldīšanas tiesību nodošanas procedūras neievērošanu, savukārt attiecībā par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogrē, pārvaldīšanas tiesību nodošanas procedūru Pašvaldībā ir saņemtas vairākas sūdzības, kurās norādītie apstākļi liecina par pārkāpumiem pārvaldīšanas tiesību nodošanas procedūrā, Pašvaldībai tie jāņem vērā un pie šādiem apstākļiem Pašvaldība nevar atzīt, ka procesuālo prasību neievērošana nav ietekmējusi lēmuma pieņemšanu.

Ņemot vērā minēto, secināms, ka Biedrības sūdzības 5.punktā izteiktais iebildums ir nepamatots, jo šajā gadījumā nav konstatējama nevienlīdzīga attieksme.

2024.gada 13.martā Ogres novada pašvaldībā saņemta Biedrības 2024. gada 7.marta vēstule Nr. 2/2024 (pašvaldībā reģistrēta ar Nr. 2-4.1/1385), kurā Biedrība informē SIA “Ogres namsaimnieks” un Ogres novada pašvaldību, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieki 2023.gada 20.oktobrī pieņēmuši lēmumu nodot pārvaldīšanā nekustamo īpašumu Grīvas pr.29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku biedrībai “OGRESGRĪVA 29” un 2023.gada 21.oktobrī noslēgts dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogrē, kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums, pieteikums iesniegs Ogres novada pašvaldībai, pašvaldības pieņemtais lēmums no 07.02.2024. apstrīdēts likumā noteiktajā kārtībā un atrodas izskatīšanā.

2024.gada 17.aprīlī saņemta Biedrības 2024. gada 10. aprīļa papildinājumi sūdzībai no 2024. gada 5.marta Nr.1/2024 (pašvaldībā reģistrēts ar Nr. 2-4.1/2074).

Biedrības 17.04.2024. papildus sūdzībā norādīts, ka Biedrība ar 05.03.2024. sūdzību un papildinājumiem atspēkojusi pašvaldības nepamatoto, formālo un prettiesiski pieņemto lēmumu, galvenokārt ievērojot pašvaldības lēmumā konstatēto, ka par derīgiem atzīti 63 lēmuma projekti ar balsojumu “par”, kas sastāda 52,9% no balsstiesīgajiem.

Ogres novada pašvaldības dome secina, ka pašvaldības 07.02.2024. lēmums atteikt virzīt pieteikumu izskatīšanai par daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai Biedrībai nav saistīts ar balsojuma rezultātiem, bet gan ar konstatētajiem procedūras pārkāpumiem un dokumentos konstatētajām neatbilstībām, kas ir būtiski un varēja novest pie nepareiza balsojuma.

Vienlaikus savā papildinājumā Biedrība norāda, ka pašvaldības piedāvājums kopīgai sanāksmei, lai pārliecinātos par dzīvokļu īpašnieku gribu, pastāvot visām augstāk minētajām šaubām, ir absurds, neracionāls, ar lietderības apsvērumiem nepamatots risinājums, kā rezultātā rupji pārkāpj sūdzības izskatīšanas termiņu.

Šādam apgalvojumam pašvaldība nevar piekrist, jo tieši apstākļos, kad pastāv šaubas par procedūras pareizu un tiesisku īstenošanu, iesniegto dokumentu atbilstību, dzīvokļu īpašnieku gribu, balsojuma rezultātu iespējamu mainīšanu u.c. (pašvaldībā saņemtās iedzīvotāju rakstiskās un mutiskās sūdzības un esošos konstatācijas) būtiski ir noskaidrot daudzdzīvokļu mājas īpašnieku gribu, turklāt pašvaldība ierosināja kopīgi visām iesaistītajām pusēm tikties uz sarunu sūdzības izskatīšanas laikā, lai novestu pie pareiza lēmuma.

Papildus minētajam, Ogres novada pašvaldība 2024.gada 19.martā saņēma daudzdzīvokļu mājas Grīvas pr.29, Ogre, iedzīvotājas sūdzību sakarā ar Biedrības iesniegto sūdzību par Ogres novada pašvaldības 07.02.2024. lēmumu (pašvaldībā reģistrēts ar Nr. 2-4.2/924), kur iedzīvotāja lūdzu Ogres pašvaldības amatpersonas izvērtēt procedūras pārkāpumu ietekmi uz kopības lēmuma pieņemšanas gaitu un rezultātu, kā arī radītajiem augstajiem riskiem, nododot māju nespeciālistu ziņā.

Mājas iedzīvotājas 19.03.2024. vēstulē norādīts, ka “izmantojot LR normatīvo aktu nezināšanu, īpašnieki ir tikuši maldināti, ka viss notiek likumā noteiktajā kārtībā: mājas pārvaldīšanai speciālisti neesot nepieciešami; lēmuma projektu un pārvaldīšanas līguma projektu esot sastādījis profesionāls jurists, tāpēc jāuzticas biedrībai. Vēršu uzmanību, ka biedrību juridiskos jautājumos konsultē un dokumentus sagatavot palīdz Vitolds Peipiņš, kurš publiski ir atzinis, ka pēc profesijas nav jurists, bet pārvaldnieks, kā arī personīgā sarakstē paudis, ka mūsu gadījumā pats neatbalsta mājas nodošanu, tomēr ir sniedzis skaidrojumu biedrībai par pašvaldības “nelikumīgo lēmumu””.

2024.gada 11.aprīlī Ogres novada pašvaldībā saņemti vēl divu daudzdzīvokļu mājas Grīvas pr.29, Ogre, iedzīvotāju sūdzības, pašvaldībā reģistrētas ar Nr.2-4.2/1112 un Nr. 2-4.2/1113), lūdzot Ogres novada pašvaldību atstāt Ogres novada pašvaldības 07.02.2024. lēmumu bez grozījumiem, paskaidrojot, ka mājas iedzīvotāji vēlas rīkot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, lai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pieņemtu lēmumu par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

2024. gada aprīlī papildus mājas iedzīvotāji ir vērušies Ogres novada pašvaldībā ar bažām par Biedrības organizētās procedūras tiesiskumu, iespējamo iedzīvotāju maldināšanu, balsojuma rezultātu mainīšanu un lūgumu organizēt atkārtotu procedūru, ievērojot normatīvo aktu prasības.

Uz jautājuma izskatīšanu Ogres novada pašvaldības domes sēdē, 25.05.2024., aicinājusi Biedrības pārstāvjus un daudzdzīvokļu mājas Grīvas pr.29, Ogrē, dzīvokļu īpašniekus.

Ogres novada pašvaldības domes sēdē, Biedrība papildus sniedz šādu viedokli:

Biedrības valdes loceklis Jānis Jurģelis uzskata, ka balsojums bija pietiekošs, skaidro, ka pirmajā kopsapulcē, kas notika 2023.gada 1.aprīlī piedalījās 45 dzīvokļu īpašnieki, no kuriem 35 iedzīvotāji balsoja “Par”, līdz ar ko tika nolemts mājas apsaimniekošanu nodot Biedrībai.

Biedrības pilvarotā pārstāve Vita Vinciune norāda, ka Biedrībai iesniegtas tikai 3 iedzīvotāju sūdzības, un uzskata, ka sūdzības nav pamatotas. Aicina lemt par dzīvokļu īpašnieku likumisko interešu nodrošināšanu un informē deputātus, ka Biedrība š.g. 17.aprīlī Ogres novada pašvaldībā iesniedza 2024.gada 6.aprīļa Biedrības iesniegumu ar 67 mājas dzīvokļu īpašnieku parakstiem, kuri apliecina, ka ir izteikuši gribu pārvaldīšanas tiesības nodot Biedrībai, tāpēc atkārtoti balsošanu rīkot nav nepieciešams.

Ogres novada pašvaldības domes sēdē, daudzdzīvokļu mājas Grīvas pr.29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieks [Vārds Uzvārds] informē, ka iedzīvotāji līdz šim brīdim nav saņēmuši atbildes uz iedzīvotājiem būtiskiem jautājumiem, kā piemēram par apsaimniekošanas maksu, par pārstāvi, kas pārvaldīs māju, un veiks citas ar īpašumu pārņemšanu saistītās darbības, par līgumā sākotnēji noteikto, ka Biedrība strādās bez atlīdzības, kas neatbilst līgumā noteiktajam. Informē par sapulces ar SIA “Ogres namsaimnieks” organizēšanas šķēršļiem un izsaka šaubas par sadarbību ar Biedrību un tās darbību.

Ogres novada pašvaldības domes deputāte Dzirkstīte Žindiga, kura ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Grīvas pr.29, Ogrē, dzīvokļa īpašniece, papildus sniedz informāciju par piedalīšanos Biedrības sapulcē, uzsverot, ka ir nepieciešams runāt ar katru dzīvokļa īpašnieku, ja nepieciešams arī atkārtoti, jo šobrīd uzticības no iedzīvotājiem nav, tādēļ šobrīd neatbalsta pārvaldīšanas tiesību nodošanu Biedrībai.

Ogres novada pašvaldības domes deputāts Artūrs Mangulis informē, ka arī viņam ir bijusi pieredze kopsapulcēs par mājas tiesību pārņemšanu, un secina, kamēr nenonāks līdz kopīgam mājas iedzīvotāju viedoklim, nevarēs notikt mājas tiesību pārņemšana, turklāt mulsina jautājums, ka lēmuma pieņemšanas brīdī Biedrībai nebija cilvēks ar nepieciešamo juridisko kvalifikāciju mājas pārņemšanā.

*/Personu sniegtie viedokļi pilnā apjomā pieejami domes sēdes audio ierakstā/*

Ņemot vērā visu augstāk minēto, uzklausot Biedrības un daudzdzīvokļu mājas Grīvas pr.29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku viedokļus, konstatētās neatbilstības procedūras un termiņu ievērošanā, kas, iespējams, varēja novest pie nepareiza mājas iedzīvotāju balsojuma, nolūkā pārliecināties par patiesu mājas iedzīvotāju gribu nodot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības Biedrībai, gūt pārliecību, ka noslēgtais pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums ir tas, par ko mājas iedzīvotāji ir balsojuši un kliedētu jebkādas cita veida bažas par balsojuma rezultu leģitimitāti, vērtējot mājas iedzīvotāju (119 dzīvokļu īpašnieku) tiesību apdraudējumu pret Biedrības vēlmi iegūt pārvaldīšanas tiesības, pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta otro daļu, Administratīvā procesa likuma 81.panta otrās daļas 4.punktu,

**balsojot: ar 17 balsīm "Par" (Andris Krauja, Artūrs Mangulis, Atvars Lakstīgala, Dace Kļaviņa, Dace Māliņa, Dace Veiliņa, Daiga Brante, Egils Helmanis, Gints Sīviņš, Indulis Trapiņš, Jānis Iklāvs, Jānis Kaijaks, Jānis Siliņš, Kaspars Bramanis, Pāvels Kotāns, Raivis Ūzuls, Valentīns Špēlis), "Pret" – nav, "Atturas" – 3 (Rūdolfs Kudļa, Santa Ločmele, Toms Āboltiņš), "Nepiedalās" – 1 (Dzirkstīte Žindiga),**

*Dzirkstīte Žindiga balsojumā nepiedalās, ievērojot likumā “Par interešu konflikta novēršanu valsts amatpersonu darbībā” paredzētos lēmumu pieņemšanas ierobežojumus,*

Ogres novada pašvaldības dome **NOLEMJ:**

1. **Uzdot Ogres novada pašvaldības izpilddirektoram sasaukt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas** Grīvas pr.29, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku kopsapulci par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu, ietverot jautājuma izskatīšanu par pārvaldīšanas tiesības Dzīvokļu īpašnieku biedrībai “OGRESGRĪVA 29”, reģistrācijas Nr. 40008325880.

2. Ja ir izpildīti šā lēmuma 1.punkta un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta otrās daļas nosacījumi, bet dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotajai personai un nav noslēguši līgumu par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pašvaldībai, **uzdot** Ogres novada pašvaldības izpilddirektoram uzsākt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas procedūru, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.

3. Kontroli par lēmuma izpildi uzdot Ogres novada pašvaldības domes priekšsēdētāja vietniekam.

(Sēdes vadītāja,

domes priekšsēdētāja E.Helmaņa paraksts)