

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.5 | 2025. gada 24. aprīlī |

**14.**

# Par dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas tiesību nodošanu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Ogres Namsaimnieks”

2025. gada 13. martā Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Ogres Namsaimnieks”, reģistrācijas Nr. 40103941081, juridiskā adrese: Mālkalnes prospekts 3, Ogre, Ogres nov., LV-5001 (turpmāk – SIA “Ogres Namsaimnieks”) izpilddirektora R. Cinīša 2025. gada 13. marta iesniegums Nr. 1-6/2025/12-N (reģistrēts Pašvaldībā ar [Nr. 2-4.1/](file:///%5C%5Cdoment%5CAMezale%5CLemumi%5C10_2020%5Ciesniegums_Lapu%208_4714.pdf)1578) ar lūgumu nodot SIA “Ogres Namsaimnieks” dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas tiesības (turpmāk – Iesniegums).

Iesniegumam pievienots:

1. 2025. gada 15. janvāra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku aptaujas “Par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu” balsošanas protokols Nr. Malkalnes\_11/10\_01/11/2024 uz 1 (vienas) lapas;
2. pārvaldīšanas [līgums Nr. PL2024/10/01 uz 16 (sešpadsmit) lapām.](file:///%5C%5Cdoment%5CAMezale%5CLemumi%5C10_2020%5CParvaldisanas%20ligums_Lapu%208.pdf)

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 Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas [zemesgrāmatas nodalījumā Nr.](file:///%5C%5Cdoment%5CAMezale%5CLemumi%5C10_2020%5CZG_Lapu%20iela%208%20Ogre.pdf) 598 nekustamais īpašums Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, Ogres nov., ar kadastra numuru 7401 502 0008 sastāv no 5 stāvu dzīvojamās ēkas ar 53 dzīvokļu īpašumiem, visi 53 dzīvokļu īpašumi ir privātīpašums un reģistrēti zemesgrāmatā.

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 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 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 34 aizpildītas aptaujas balsošanas lapas, no kurām 1 aptaujas balsošanas lapa ir nederīga. Vienu aptaujas balsošanas lapu parakstījusi zemesgrāmatā nereģistrēta persona, nav pievienota pilnvara, no kā secināms, ka pārstāvēti vairāk kā puse, t.i., 33 no 53 dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, dzīvokļu īpašniekiem.

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 tiesu atziņas nosaka, 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 noteic, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu, 16. panta otrās daļas 8. punkts noteic, 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 noteic, 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 2025. gada 15. janvāra par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Mālkalnes
prospektā 11, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku aptaujas “Par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu” balsošanas protokola Nr. Malkalnes\_11/10\_01/11/2024 izriet, ka dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, Ogres nov., dzīvokļu īpašnieku aptaujā ir piedalījušies
34 dzīvokļu īpašnieki (no tiem saņemtas 33 derīgas aizpildītas aptaujas lapas). Ņemot vērā, ka kopējais dzīvokļu īpašumu skaits dzīvojamā mājā ir 53, tad pārstāvēti ir vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Ņemot vērā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Mālkalnes
prospektā 11, Ogrē, dzīvokļu īpašnieku aptaujas “Par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu” balsošanas protokolā Nr. Malkalnes\_11/10\_01/11/2024 norādīto, secināms, ka ar 33 derīgām balsīm no visu dzīvokļu īpašumiem nobalsojot “par”, tātad ar vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem, ir pieņemts lēmums par nekustamā īpašuma Mālkalnes prospektā 11, Ogrē – dzīvojamās mājas (ierakstīta Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 598) pārņemšanu dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un pārvaldīšanas darbību uzdošanu SIA “Ogres Namsaimnieks”, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu. Pilnvarot SIA “Ogres Namsaimnieks” veikt visas nepieciešamās darbības pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai no Ogres novada pašvaldības, kārtot visas nepieciešamās formalitātes, tajā skaitā, iesniegt un saņemt visus nepieciešamos dokumentus, parakstīties un veikt jebkuras citas nepieciešamās darbības, kas saistītas ar pilnvarojuma izpildi.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. panta piektās daļas 4. punkts noteic, ka savstarpēju līgumu noslēgušiem dzīvokļu īpašniekiem jāpārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošo privatizācijas objektu skaita.

Saskaņā ar pārvaldīšanas līguma Nr. PL2024/10/01, kuru parakstīja 34 dzīvokļu īpašnieki, tātad vairāk nekā puse no visiem 53 dzīvokļu īpašumiem:

- 1.1. apakšpunktu dzīvojamās mājas īpašnieki uzdod un pilnvaro SIA “Ogres Namsaimnieks”, bet SIA “Ogres Namsaimnieks” apņemas par maksu pārvaldīt dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, Ogres nov., kopīpašumā esošo daļu, veicot obligātās un citas pārvaldīšanas darbības;

- 2.1.1. apakšpunktu SIA “Ogres Namsaimnieks” ir pienākums veikt pārvaldīšanu, ievērojot Līgumu un normatīvos aktus, kas saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu;

- 2.2.3. apakšpunktu SIA “Ogres Namsaimnieks” ir tiesības pārstāvēt dzīvojamās mājas īpašnieku intereses jautājumos, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un uzlabošanu, valsts un pašvaldības institūcijās, tiesās, attiecībās ar fiziskām un juridiskām personām, tajā skaitā, bet ne tikai, - pieprasīt, saņemt un iesniegt visus nepieciešamos dokumentus, izziņas un citus datus valsts un pašvaldību institūcijās, tiesās, fiziskām un juridiskām personām.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta pirmā daļa noteic, ka 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. Dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu veiks SIA “Ogres Namsaimnieks” valdes loceklis Kaspars Grīnbergs.

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.

Ņemot vērā iepriekš minēto 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., 8. punktu un trešo daļu,

**balsojot: ar 20 balsīm "Par" (Andris Krauja, Artūrs Mangulis, Atvars Lakstīgala, Dace Māliņa, Dace Veiliņa, Daiga Brante, Dainis Širovs, Dzirkstīte Žindiga, Egils Helmanis, Gints Sīviņš, Ilmārs Zemnieks, Indulis Trapiņš, Jānis Iklāvs, Jānis Kaijaks, Jānis Siliņš, Pāvels Kotāns, Rūdolfs Kudļa, Santa Ločmele, Toms Āboltiņš, Valentīns Špēlis), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, "Nepiedalās" – nav,**

Ogres novada pašvaldības dome **NOLEMJ:**

1. **Nodot** dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, Ogres nov., pārvaldīšanas tiesības sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Ogres Namsaimnieks”, reģistrācijas Nr. 40103941081, juridiskā adrese: Mālkalnes prospekts 3, Ogre, Ogres nov., LV-5001 (turpmāk - SIA “Ogres Namsaimnieks”), un nepieciešamības gadījumā izslēgt šo dzīvojamo māju no pašvaldības bilances.
2. **Nodot** dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, Ogres nov., lietvedību, mājas lietu un citu saistīto dokumentāciju SIA “Ogres Namsaimnieks”.
3. Dzīvojamās mājas Mālkalnes prospektā 11, Ogrē, 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 pienākumu izpildītājs;

3.2.2. Ogres novada pašvaldības Centrālās administrācijas Nekustamo īpašumu pārvaldes nodaļas nekustamo īpašumu speciālists.

1. **Kontroli** par lēmuma izpildi uzdot Ogres novada pašvaldības izpilddirektoram.

(Sēdes vadītāja,

domes priekšsēdētāja E. Helmaņa paraksts)