

Grozījumi:

Satversmes tiesas 18.02.2010. spriedums / LV, 30, 23.02.2010. / Stājas spēkā 23.02.2010.
12.07.2010. likums / LV, 112, 16.07.2010. / Stājas spēkā 30.07.2010.
28.10.2010. likums / LV, 183, 17.11.2010. / Stājas spēkā 01.12.2010.
20.06.2013. likums / LV, 126, 02.07.2013. / Stājas spēkā 03.07.2013.
19.12.2013. likums / LV, 6, 09.01.2014. / Stājas spēkā 15.01.2014.
30.11.2015. likums / LV, 248, 18.12.2015. / Stājas spēkā 01.07.2016.
05.12.2019. likums / LV, 253, 17.12.2019. / Stājas spēkā 31.12.2019.
07.01.2021. likums / LV, 12A, 19.01.2021. / Stājas spēkā 20.01.2021.
16.12.2021. likums / LV, 244B, 17.12.2021. / Stājas spēkā 01.01.2022.
31.03.2022. likums / LV, 75A, 19.04.2022. / Stājas spēkā 03.05.2022.

Saeima ir pieņēmusi un Valsts
prezidents izsludina šādu likumu:

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums

1.pants. Likumā lietotie termini

Likumā ir lietoti šādi termini:

1) **dzīvojamā māja** — ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja (arī dzīvokļu īpašumu māja), tai piederīgās ēkas (būves), zeme, uz kuras tās atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals;

2) **dzīvojamās mājas īpašnieks** — dzīvojamās mājas īpašnieks vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs. Dzīvojamās mājas īpašnieks ir arī dzīvokļa īpašuma īpašnieks (turpmāk — dzīvokļa īpašnieks);

3) **dzīvojamās mājas pārvaldītājs** — dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks;

4) *(izslēgts ar 19.12.2013. likumu);*

5) **pārvaldnieks** — pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības;

6) **piesaistītais zemesgabals** — zeme, uz kuras atrodas citas personas īpašumā esoša ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, un kura ir ēkas īpašnieka lietošanā.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

2.pants. Likuma mērķis un uzdevums

(1) Šā likuma mērķis ir:

- 1) nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 2) veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā;
- 3) nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību;
- 4) saglabāt un attīstīt dzīvojamo māju kā vides objektu estētiskās vērtības un līdz ar to arī attiecīgās vides estētiskās vērtības;
- 5) dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā novērst ar sabiedrības un vides drošību saistītus riskus;
- 6) pilnveidot dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikāciju, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti.

(2) Likums nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā.

3.pants. Likuma darbības joma

Likums attiecas uz visu dzīvojamo māju pārvaldīšanu neatkarīgi no tā, kas ir dzīvojamās mājas īpašnieks, izņemot šajā likumā noteiktos gadījumus.

4.pants. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principi

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principi ir šādi:

- 1) pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība nodrošina dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
- 2) pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle, tajā skaitā optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, samērojot tos ar dzīvojamās mājas īpašnieka maksātspēju;
- 3) sniegto pakalpojumu saturs un kvalitāte nodrošina pārvaldāmās dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
- 4) indivīda drošības vai veselības aizskārums nepieļaujāmība pārvaldīšanas procesā;
- 5) apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanas un uzlabošanas nodrošināšana pārvaldīšanas procesā.

5.pants. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana

(1) Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

(2) Ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi dzīvokļu īpašumu mājā tiek pieņemti Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

(3) Uz kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu attiecināmi Civillikumā noteiktie īpašuma aprobežojumi, ciktāl šā panta ceturtā un piektā daļa nenosaka citādi.

(4) Lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā — pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

(5) Ja kopīpašnieki atbilstoši Civillikuma 1070.panta pirmās daļas noteikumiem vienojušies par dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību un par to izdarīta atzīme zemesgrāmatā, šā panta ceturtās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar kopīpašnieku noteikto dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

6.pants. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības

(1) Dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver:

- 1) obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības;
- 2) citas pārvaldīšanas darbības.

(2) Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir šādas:

1) dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) (turpmāk — uzturēšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām:

- a) dzīvojamās mājas sanitārā apkope,
- b) siltumenerģijas, arī dabasgāzes, piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju (turpmāk — dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamais pakalpojums),
- c) elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai),
- d) dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts,
- e) dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana,
- f) dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu nodrošināšana,
- g) ugunsdrošības prasību izpildes nodrošināšana;

2) pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā:

- a) pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana,
- b) attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana,
- c) finanšu uzskaites organizēšana;

3) dzīvojamās mājas lietas (turpmāk — mājas lieta) kārtošana;

4) nodrošināt zemes gabala uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;

5) informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

(3) Citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.

(4) Viendzīvokļa mājas īpašniekam nav saistoši šā panta otrās daļas 2.punkta noteikumi.

(5) Ministru kabinets izdod noteikumus par šā panta otrās daļas 1. punkta "a" un "d" apakšpunktā minētajām obligāti veicamajām dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām, kā arī par kārtību, kādā tiek plānotas un organizētas

ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības. Šo Ministru kabineta noteikumu prasības neattiecas uz viendzīvokļa mājām.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 12.07.2010., 19.12.2013., 07.01.2021., 16.12.2021. un 31.03.2022. likumu, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

7.pants. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (turpmāk — pārvaldīšanas izdevumi) ir maksājumi par:

1) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver šā likuma 6.panta otrajā daļā minētajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamos izdevumus (turpmāk — obligātie izdevumi) un šā likuma 6.panta trešajā daļā minētajām pārvaldīšanas darbībām paredzētos izdevumus (turpmāk — citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi), ja uzdotās pārvaldīšanas darbības nodrošina pārvaldnieks kā pakalpojuma sniedzējs, kā arī atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā;

2) tādiem obligātajiem izdevumiem un citiem ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītiem izdevumiem, kurus pārvaldnieks saņem kā pilnvarotā persona, neklūstot par pakalpojumu sniedzēju.

(30.11.2015. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.07.2016.)

8. pants. Mājas lieta

(1) Mājas lieta iekārtojama par ikvienu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.

(2) Mājas lietu kārto dzīvojamās mājas īpašnieks, ja tas nav noteicis citu personu mājas lietas kārtošanai (turpmāk — mājas lietas kārtotājs).

(3) Mājas lietas kārtotājs mājas lietā ietver šādus dokumentus vai informāciju:

1) dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumus;

2) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu vai dzīvokļu īpašnieku savstarpēji noslēgtu līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;

3) dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;

4) uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām attiecināmos līgumus;

5) ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plānošanu un organizēšanu saistītos dokumentus:

a) pārvaldīšanas darba plānus,

b) tāmes,

c) faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatus,

d) informāciju par uzkrāto līdzekļu apjomu,

e) apliecinājumus par tehniskās uzturēšanas darbu izpildi;

6) informāciju par dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemesgabala, kā arī dzīvojamā mājā esošo iekārtu un inženiertīklu apsekošanu atbilstoši šā likuma 6. panta otrās daļas 1. punkta "d" apakšpunktam;

7) šā likuma 6. panta otrās daļas 1. punkta "b" apakšpunktā minēto dzīvojamai mājai sniegto pakalpojumu kopējo skaitītāju un individuālo skaitītāju verifikācijas datus, kā arī patērīgā rādījumus, kuri netiek nolasīti attālināti vai par kuriem dzīvojamās mājas īpašnieki neveic tiešos maksājumus pakalpojumu sniedzējiem;

8) dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala robežu plānus;

9) citus dokumentus vai informāciju, ko ievieto mājas lietā pēc dzīvojamās mājas īpašnieka lēmuma vai pēc mājas lietas kārtotāja ieskatiem.

(4) Mājas lietā esošos dokumentus sagatavo papīra vai elektroniska dokumenta formā vai šā panta piektajā daļā paredzētajos gadījumos — elektroniska dokumenta formā Būvniecības informācijas sistēmā.

(5) Būvniecības informācijas sistēmā sagatavo šādus mājas lietas dokumentus:

- 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē un aptaujā pieņemtos lēmumus;
- 2) dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 3) šā panta trešās daļas 5. punkta "a" un "d" apakšpunktā minēto informāciju;
- 4) šā panta trešās daļas 6. punktā minēto informāciju.

(6) Mājas lietas kārtotājs Būvniecības informācijas sistēmai pievieno šādu informāciju, elektroniskos dokumentus vai to atvasinājumus:

- 1) dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumus, ja tie nav sagatavoti Būvniecības informācijas sistēmā;
- 2) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu vai dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 3) dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja dzīvojamās mājas īpašnieks tos nav sagatavojis Būvniecības informācijas sistēmā;
- 4) šā panta trešās daļas 5. punkta "b", "c" un "e" apakšpunktā minētos dokumentus.

(7) Mājas lietas kārtotājs Būvniecības informācijas sistēmai var pievienot šā panta trešās daļas 7. punktā minēto informāciju par dzīvojamai mājai sniegto pakalpojumu kopējo skaitītāju verifikācijas datiem, kā arī patēriņa rādījumiem, kas netiek nolasīti attālināti.

(8) Citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo informāciju, kas izriet no tehniskās dokumentācijas, piemēram, būvprojektus, ēkas energosertifikātus vai ēkas pagaidu energosertifikātus un to pielikumus, tehniskās apsekošanas atzinumus, mājas lietas kārtotājs iegūst, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti.

(9) Ja šajā likumā nav noteikts citādi, dzīvojamās mājas īpašnieks vai mājas lietas kārtotājs ar Būvniecības informācijas sistēmas elektroniskajā pakalpojumā pieejamo elektroniskās parakstīšanas rīku paraksta Būvniecības informācijas sistēmai pievienoto informāciju, elektronisko dokumentu vai tā atvasinājumu, ja vien tas nav parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kā arī veic citas darbības Būvniecības informācijas sistēmā, tai skaitā apstiprina datu atbilstību dokumenta oriģinālam.

(10) Būvniecības informācijas sistēmā parakstītajiem dokumentiem ir tāds pats spēks kā pašrocīgi parakstītam dokumentam vai ar drošu elektronisko parakstu parakstītam elektroniskajam dokumentam.

(31.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

8.¹ pants. Termiņi dokumentu ietveršanai mājas lietā

Mājas lietas kārtotājs 14 dienu laikā no saņemšanas dienas pievieno:

- 1) mājas lietai — dokumentus, kas sagatavoti papīra vai elektroniska dokumenta formā;
 - 2) Būvniecības informācijas sistēmai — elektroniskos dokumentus vai to atvasinājumus.
- (31.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 03.05.2022.)*

9.pants. Dzīvojamās mājas īpašnieka atbildība

Par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai

nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

10.pants. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevuma uzdošana pārvaldniekam

(1) Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam (turpmāk — pārvaldīšanas uzdevums). Uzdoto darbību izpildē pārvaldnieks attiecībās ar dzīvojamās mājas īpašnieku kļūst par pakalpojumu sniedzēju šā likuma izpratnē, izņemot gadījumu, kad tas saņēmis pilnvarojumu slēgt līgumu dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā.

(2) Dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (turpmāk — pārvaldīšanas līgums). Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

(3) Uzdotot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

(4) Par pārvaldīšanas līgumā paredzētā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi pārvaldnieks var saņemt atlīdzību (turpmāk — atlīdzība par pārvaldīšanu).

(5) Uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 28.10.2010., 19.12.2013. un 30.11.2015. likumu, kas stājas spēkā 01.07.2016.)

11.pants. Pārvaldīšanas līguma nosacījumi

(1) Pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

(2) Pārvaldīšanas līgumā norādāmas vismaz šādas ziņas un nosacījumi:

1) līdzēji;

2) tās dzīvojamās mājas adrese, kurā veicams pārvaldīšanas uzdevums;

3) pārvaldniekam uzdotās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu uzskaitījums, atbilstoši šā likuma 6.panta otrajā daļā noteiktajam;

4) pārvaldniekam uzdotās citas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai veicamās pārvaldīšanas darbības atbilstoši šā likuma 6.panta trešajā daļā noteiktajam;

5) termiņi un kārtība, kādā sniedzams pārskats par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, tajā skaitā pārskats par pārvaldnieka rīcībā nodoto finanšu līdzekļu izlietošanu;

6) kārtība, kādā pārvaldnieks sniedz informāciju dzīvojamās mājas īpašniekam;

6¹) ar dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumu noteikta kontaktpersona, kas nodrošina ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītās informācijas apriti (turpmāk — kontaktpersona);

7) jautājumi, kuros dzīvojamās mājas īpašnieks pilnvarojis pārvaldnieku pieņemt lēmumus viņa vietā, slēgt līgumus viņa vietā, kā arī veikt maksājumus un saņemt maksājumus, pārstāvēt dzīvojamās mājas īpašnieku tiesā;

8) ar pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saistīto pārvaldīšanas izdevumu apmērs, to noteikšanas un maksāšanas kārtība, atsevišķi norādot:

a) attiecīgu obligāto izdevumu apmēru, to noteikšanas un maksāšanas kārtību,

b) citu ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu saistīto izdevumu apmēru, to noteikšanas un maksāšanas kārtību,

c) atlīdzību par pārvaldīšanu, ja līdzēji par tādu vienojas, kā arī šīs atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtību;

9) noteikumi, kas reglamentē ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītās informācijas sniegšanu valsts un pašvaldības iestādēm;

10) pārpilnvarojuma apjoms, ja līdzēji vienojas par pārvaldīšanas uzdevuma tālākdošanu;

11) pārvaldīšanas līguma grozīšanas un izbeigšanas kārtība;

12) no pārvaldīšanas līguma izrietošo saistību un lietu pārņemšanas kārtība līguma noslēgšanas, grozīšanas vai izbeigšanas gadījumā;

13) pārvaldīšanas līguma termiņš;

14) pārvaldnieka atbildības apjoms un iestāšanās brīdis.

(3) *(Izslēgta ar 28.10.2010. likumu)*

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 28.10.2010. un 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

12.pants. No pārvaldīšanas līguma izrietošo saistību un lietu pārņemšana

(1) No pārvaldīšanas līguma izrietošās saistības un lietas nododamas atbilstoši nodošanas—pieņemšanas aktam. Šis akts ir pārvaldīšanas līguma neatņemama sastāvdaļa.

(2) Uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir mēneša laikā, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi, nodrošināt pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo lietvedību, tajā skaitā:

1) mājas lietu vai atsevišķus tās dokumentus;

2) dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumus jautājumos, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu;

3) citas lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

(3) Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, tajā skaitā šā likuma 17.¹ panta pirmajā daļā minētajā gadījumā, pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi, ar nodošanas—pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam:

1) saskaņā ar šā panta otro daļu viņam nodoto lietvedību;

2) ieņēmumu un izdevumu pārskatu uz nodošanas—pieņemšanas aktā norādīto dienu;

3) neizlietos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, tajā skaitā naudu, u.c.) uz nodošanas—pieņemšanas akta parakstīšanas dienu;

4) pārvaldīšanas laikā par dzīvojamās mājas īpašnieka līdzekļiem iegūto mantu un pārvaldniekam valdījumā vai lietošanā nodoto mantu;

5) uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības;

6) citas saistības un lietas saskaņā ar pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

(4) Ja, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, ir strīds starp dzīvojamās mājas īpašnieku un pārvaldnieku par saistību un lietu pārņemšanu, līdzēju pienākums ir sastādīt domstarpību protokolu, norādot tajā savus viedokļus un to pamatojumu. Šādā gadījumā nodošanas—pieņemšanas aktu sastāda par lietām un saistībām, par kurām nav strīda.

(5) Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums atlīdzināt pārvaldniekam dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus un izdevumus, kuri taisīti saskaņā ar likumā

noteiktajā kārtībā pieņemtu dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumu, veicot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevumu.
(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

13.pants. Dzīvojamās mājas pārvaldītāja profesionālā kvalifikācija

(1) 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.

(2) Ja daudzdzīvokļu mājas kopējā platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus, dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz trešo profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams:

- 1) īpašniekam, kurš pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju;
- 2) īpašniekam, kuru pilnvarojusi veikt pārvaldīšanas darbības citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz Civillikumā 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.

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

(4) Profesionālo kvalifikāciju apliecinošs dokuments nav nepieciešams viendzīvokļa mājas pārvaldītājam, kā arī gadījumos, kad daudzdzīvokļu mājas kopējā platība ir mazāka par 1500 kvadrātmetriem un to pārvalda:

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

(5) Persona, kura līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai uzkrājusi praktiskā darba pieredzi dzīvojamo māju pārvaldīšanā, ir tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja šajā likumā noteiktajā termiņā ir atzīta tās profesionālā kompetence dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā un tā ir saņēmusi trešā līmeņa profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar Satversmes tiesas 18.02.2010. spriedumu, 12.07.2010. un 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

14.pants. Pārvaldnieka kompetence

(1) Pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums. Veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieka pienākums ir ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības, kā arī šā likuma 4.pantā noteiktos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus.

(2) Pārvaldnieka pienākums ir sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par dzīvojamās mājas īpašniekam saistošiem normatīvajiem aktiem un no tiem izrietošajām saistībām, par pārvaldnieka saistībām, kas izriet no pārvaldīšanas uzdevuma, kā arī — pēc dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma — par jautājumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu.

(3) Pārvaldnieka pienākums ir rakstveidā brīdināt dzīvojamās mājas īpašnieku par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, kā arī aprēķināt šo pasākumu paredzamās izmaksas.

(4) Pārvaldnieka pienākums ir savlaicīgi informēt dzīvojamās mājas īpašniekus par atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka darbību vai bezdarbību (tajā skaitā uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūto saistību neizpildi), kas skar vai var skart citu dzīvojamās mājas īpašnieku intereses, kā arī sniegt nepārprotamu un pilnīgu informāciju par šiem jautājumiem pēc atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma.

(4¹) Pārvaldnieka pienākums ir kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par pārvaldniekam uzdotajām pārvaldīšanas darbībām, tajā skaitā — ja saskaņā ar šā likuma 17.³ panta otro daļu dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu veikt šos maksājumus ar pārvaldnieka starpniecību — par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem. Maksājumu kontrole ietver pienākumu:

- 1) sagatavot izziņu par dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumiem;
- 2) sagatavot paziņojumu par parāda esamību;
- 3) celt tiesā citu dzīvojamās mājas īpašnieku interesēs prasību pret dzīvojamās mājas īpašnieku par maksājumu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi.

(4²) Ja norēķini par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību, pārvaldnieka pienākums ir no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemto maksājumu nekavējoties pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā.

(4³) Ja konstatēta dzīvojamās mājas īpašnieka maksātnespēja vai dzīvojamās mājas īpašnieks miris un ar obligāto izdevumu vai citu ar mājas pārvaldīšanu saistītu parādu piedziņa nav iespējama, pārvaldnieks paziņo par to pakalpojuma sniedzējam, pievienojot attiecīgo informāciju apliecinošus dokumentus.

(4⁴) Pārvaldnieka pienākums ir organizēt likumā noteiktajā kārtībā rakstveida aptauju dzīvojamā mājā, ja saņemts dzīvojamās mājas kopīpašnieka vai dzīvokļu īpašumu mājā — dzīvokļa īpašnieka rakstveida pieprasījums un izlemjamais jautājums attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām.

(5) Pārvaldnieks ir tiesīgs saņemt viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansiālo nodrošinājumu.

(6) Dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot:

- 1) savas darbības rezultātā radušos zaudējumu segšanai;
- 2) dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādu segšanai u.tml.).

(7) *(Izslēgta ar 19.12.2013. likumu)*

(8) Ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes un maksājumi par likumiskās zemes lietošanas tiesībām tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību, pārvaldnieka pienākums ir no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemto maksājumu nekavējoties pārskaitīt zemes īpašniekam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā, kā arī glabāt iekasēto maksu par zemes lietošanas tiesībām, ja zemes īpašnieks nav sasniedzams.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 28.10.2010., 19.12.2013. un 16.12.2021. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2022.)

15.pants. Pārvaldīšanas darba plāns un pārskats par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi

(1) Ar šajā likumā noteikto pārvaldīšanas darba plānu pārvaldnieks rakstveidā iepazīstina dzīvojamās mājas īpašnieku ne retāk kā reizi gadā.

(2) Pārvaldnieka pienākums ir vismaz reizi gadā pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā rakstveidā sniegt pārskatu dzīvojamās mājas īpašniekam par šajā likumā noteiktajiem pārvaldnieka veiktajiem pārvaldīšanas uzdevumiem, tajā skaitā pārskatu par pārvaldniekam nodoto finanšu līdzekļu un mantas izlietošanu. Pārskatā pārvaldnieks atsevišķi norāda:

- 1) dzīvojamās mājas īpašnieku kopējo parādu par katru attiecīgo dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu, ja pārvaldnieks organizē maksājumu iekasēšanu no dzīvojamās mājas īpašnieka saskaņā ar šā likuma 17.³ panta otro daļu, kā arī kopējo parādu par citām no pārvaldīšanas līguma izrietošajām saistībām;

2) datus par maksājumu saistību izpildi iepriekšējā gadā, ja maksājumu saistības izriet no pārvaldīšanas līguma.

(3) Ikvienas dzīvojamās mājas īpašnieka pilnvarotas personas pienākums ir sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam pārskatu par uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

16.pants. Pārvaldnieka atbildība

(1) Pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar šā likuma, Civillikuma un noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

(2) Par likuma prasību neievērošanu, veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

(3) Šā panta pirmajā un otrajā daļā noteiktā dzīvojamās mājas pārvaldnieka atbildība iestājas ar pārvaldīšanas līgumā noteikto brīdi.

17.pants. Pārvaldīšanas uzdevuma tālākdošana

Pārvaldīšanas uzdevuma tālākdošana citai personai pieļaujama tad, ja to paredz pārvaldīšanas līgums.

17.¹ pants. Pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšana

(1) Kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā — dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas uzdevumu atsauc, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumu.

(2) Par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu dzīvojamās mājas īpašnieks informē pārvaldnieku, nosūtot attiecīgu paziņojumu ierakstītā vēstulē. Paziņojumā norāda datumu, ar kuru pārvaldīšanas uzdevums tiek atsaukts.

(3) No pārvaldīšanas līguma izrietošās pušu tiesiskās attiecības izbeidzas vienu mēnesi pēc tam, kad nosūtīts paziņojums par pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanu, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts cits termiņš.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

17.² pants. Līgumi par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanu

(1) Līgumu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu (turpmāk — pakalpojuma līgums) slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks un attiecīgā pakalpojuma sniedzējs, ņemot vērā šā panta otrās daļas noteikumus.

(2) Dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā — dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu īpašnieku lēmumu, pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā.

(3) Pakalpojuma līgumā norādāmas vismaz šādas ziņas un nosacījumi:

1) līdžēji;

2) tās dzīvojamās mājas adrese, kur tiek nodrošināts pakalpojums;

3) kārtība, kādā tiek veikti maksājumi par pakalpojumu, ņemot vērā šā likuma 17.³ panta noteikumus;

4) kritēriji un metodika, pēc kādiem tiek noteikta, aprēķināta un uzskaitīta katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamā daļa par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu;

5) persona, kura aprēķina katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas

uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu, nodrošina rēķinu sagatavošanu un piegādi, iekasē maksājumus un veic piedziņu pakalpojuma sniedzēja vārdā;

6) kārtība, kādā pakalpojuma sniedzējs sniedz informāciju dzīvojamās mājas īpašniekam;

7) pakalpojuma līguma grozīšanas un izbeigšanas kārtība.

(4) Šā panta trešās daļas 4.punktā minētos kritērijus un metodiku nosaka dzīvojamās mājas īpašnieki, ievērojot Ministru kabineta noteikumus par kārtību, kādā tiek noteikta, aprēķināta un uzskaitīta katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamā daļa par attiecīgu dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu.

(5) Attiecīgā dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma sniegšanas noteikumi ir vienādi visiem šīs dzīvojamās mājas īpašniekiem.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

17.³ pants. Maksājumi par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem

(1) Par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem dzīvojamās mājas īpašnieks patstāvīgi norēķinās ar attiecīgā pakalpojuma sniedzēju, veicot tiešus maksājumus pakalpojuma sniedzējam, izņemot šā panta otrajā daļā minēto gadījumu.

(2) Dzīvojamās mājas īpašnieks ir tiesīgs likumā noteiktajā kārtībā pieņemt lēmumu par uzdevuma došanu pilnvarotai personai, kas var būt arī pārvaldnieks, organizēt maksājumu iekasēšanu no dzīvojamās mājas īpašnieka par attiecīgu dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu un saņemto maksājumu pārskaitīšanu dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā pakalpojuma sniedzējam [maksājums ar pilnvarotas personas (pārvaldnieka) starpniecību].

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

17.⁴ pants. Pakalpojuma sniedzēja kompetence

(1) Pakalpojuma sniedzēja pienākums ir veikt ekonomiski pamatotus aprēķinus un nodrošināt dzīvojamās mājas īpašniekam iespēju saņemt vispusīgu un pilnīgu informāciju par tā piedāvāto pakalpojumu cenu.

(2) Pakalpojuma sniedzēja pienākums ir noslēgt ar dzīvojamās mājas īpašnieku pakalpojuma līgumu un nodrošināt dzīvojamās mājas īpašniekam iespēju norēķināties par pakalpojumu kārtībā, kādu atbilstoši šā likuma 17.³ panta noteikumiem izvēlēties dzīvojamās mājas īpašnieks.

(3) Pakalpojuma sniedzējs pats vai noslēdzot vienošanos ar personu, kas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā reģistrēta vai licencēta maksājumu pakalpojumu sniegšanai (turpmāk — maksājumu iestāde), nodrošina dzīvojamās mājas īpašniekam iespēju veikt tiešus maksājumus par pakalpojumu saskaņā ar šā likuma 17.³ panta pirmo daļu.

(4) Pakalpojuma sniedzēja pienākums ir kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par sniegto pakalpojumu. Maksājumu kontrole ietver pienākumu:

1) sagatavot un izsniegt izziņu par maksājumiem;

2) sagatavot paziņojumu par parāda esamību un nodot to adresātam;

3) savlaicīgi celt tiesā prasību pret dzīvojamās mājas īpašnieku par maksājumu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi.

(5) Pakalpojuma sniedzēja pienākums ir savlaicīgi informēt dzīvojamās mājas īpašniekus par atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka saistību neizpildi, kas skar vai var skart citu dzīvojamās mājas īpašnieku intereses, kā arī pēc dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma sniegt nepārprotamu un pilnīgu informāciju par pakalpojumu.

(6) Šā likuma 14.panta 4.³ daļā minētajā gadījumā pakalpojuma sniedzēja pienākums ir samazināt tā uzskaitē esošo parādsaistību apmēru par neatgūstamā parāda summu.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014. SK. pārejas noteikumu 22.punktu)

17.⁵ pants. Izziņa par maksājumiem

(1) Pakalpojuma sniedzējs vai šā likuma 17.³ panta otrajā daļā minētajā gadījumā — dzīvojamās mājas īpašnieka pilnvarota persona (pārvaldnieks) sagatavo izziņu par maksājumiem pēc dzīvojamās mājas īpašnieka rakstveida lūguma.

(2) Izziņā par maksājumiem norāda, vai ir izpildītas pārvaldīšanas līgumā un pakalpojuma līgumā paredzētās maksājumu saistības. Ja dzīvojamās mājas īpašnieks maksājumu saistības nav izpildījis vai nav izpildījis pienācīgi, izziņā par maksājumiem norāda:

1) maksājuma saistību, no kuras izriet parāds;

2) parāda apmēru, atsevišķi norādot parāda pamatsummu, kā arī nokavējuma procentus un līgumsodu, ja tādi pielikti.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

17.⁶ pants. Paziņojums par parāda esamību

(1) Paziņojumā par parāda esamību norāda:

1) pārvaldīšanas izdevumu parāda sastāvu, atsevišķi norādot parāda pamatsummu, nokavējuma procentus un līgumsodu;

2) kopējo parāda summu;

3) parāda samaksas termiņu;

4) parāda samaksas vietu;

5) maksājuma izpildei nepieciešamos rekvizītus.

(2) Paziņojumā par parāda esamību norāda maksājuma izpildes termiņu, kas nevar būt īsāks par nākamā kalendārā mēneša pēdējo darbdienu.

(3) Par paziņojumu uzskatāms arī rēķins, ja tajā papildus norādīta visa šā panta pirmajā un otrajā daļā minētā informācija.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

17.⁷ pants. Līgums par piesaistītā zemesgabala lietošanu

(Izslēgts ar 16.12.2021. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2022.)

18.pants. Pārvaldnieku reģistrs

(1) Ikviens persona, kura atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām un noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku, kā arī dzīvokļu īpašnieku veidota sabiedrība vai biedrība, kura uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata pati pārvalda dzīvojamo māju, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrējas pārvaldnieku reģistrā (turpmāk arī — reģistrs), iesniedzot reģistra amatpersonai likumā noteiktos dokumentus.

(2) Fiziskā vai juridiskā persona ir tiesīga reģistrēties pārvaldnieku reģistrā arī tad, ja vēlas piedāvāt pārvaldnieka pakalpojumus, atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām, taču nav saņēmusi pārvaldīšanas uzdevumu un nav noslēgusi pārvaldīšanas līgumu.

(3) Pārvaldnieku reģistrā nav jāreģistrējas viendzīvokļa mājas pārvaldītājam, kā arī daudzdzīvokļu mājas īpašniekam, kas atbilstoši šā likuma noteikumiem pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju, kuras kopējā platība ir mazāka par 1500 kvadrātiem.

(4) Ikvienam ir tiesības iepazīties ar reģistra ierakstiem un reģistram iesniegtajiem dokumentiem.

(5) Reģistra vešanas un aktualizēšanas kārtību, reģistram iesniedzamos dokumentus un to iesniegšanas termiņus, pakalpojumu veidus, kā arī par reģistra vešanu atbildīgo amatpersonu nosaka Ministru kabinets.

(6) Reģistram iesniedzamie iesniegumi parakstāmi, izmantojot elektroniskajā pakalpojumā pieejamos elektroniskās identifikācijas un parakstīšanas rīkus.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 28.10.2010., 19.12.2013. un 31.03.2022. likumu, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

19.pants. Pārvaldnieku reģistrā ierakstāmās ziņas

(1) Ieraksts pārvaldnieku reģistrā tiek izdarīts, pamatojoties uz personas iesniegumu vai tiesas nolēmumu.

(2) Reģistrā ierakstāmas šādas ziņas:

1) pārvaldnieka vārds, uzvārds vai nosaukums;

2) pārvaldnieka deklarētā dzīvesvieta vai juridiskā adrese;

3) *(izslēgts ar 31.03.2022. likumu);*

4) pakalpojumu sniegšanas teritorija;

5) pārvaldnieka, pārvaldnieka darbinieku kvalifikācija;

6) ziņas par pārvaldnieka darbinieku, kurš tieši veic pārvaldīšanas darbības attiecīgajā dzīvojamā mājā;

7) tās dzīvojamās mājas adrese, kurā pārvaldnieks veic pārvaldīšanas uzdevumu, un termiņš, uz kādu noslēgts attiecīgais pārvaldīšanas līgums, kā arī kontaktpersona;

8) pamatotas ziņas par pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumiem;

9) atzīme par to, ka konstatēta reģistrācijai iesniegto ziņu neatbilstība īstenībai;

10) atzīme par to, ka saskaņā ar spēkā stājušos tiesas spriedumu pārvaldniekam noteikts aizliegums veikt pārvaldnieka profesionālo darbību;

11) ziņas par pārvaldnieka saimnieciskās darbības apturēšanu vai izbeigšanu;

12) citas ziņas, ja to tieši paredz likums.

(²¹) Šā panta otrās daļas 6.punktā minētā informācija un informācija par pārvaldnieka deklarēto dzīvesvietu nav pieejama dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra tiešsaistes režīmā.

(3) *(izslēgta ar 31.03.2022. likumu)*

(4) *(izslēgta ar 31.03.2022. likumu)*

(5) *(izslēgta ar 31.03.2022. likumu)*

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.12.2013. un 31.03.2022. likumu, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

20.pants. Pārvaldnieka izslēgšana no reģistra

(1) Pārvaldnieku izslēdz no reģistra, ja:

1) saņemts attiecīgs pārvaldnieka iesniegums;

2) saņemta pamatota informācija par pārvaldnieka darbības izbeigšanu vai likvidāciju;

3) reģistra amatpersona konstatē, ka pārvaldnieks vai pārvaldnieka darbinieks, kas veic pārvaldīšanas uzdevumu, nav ieguvis šajā likumā noteikto profesionālo kvalifikāciju.

(2) Pārvaldnieku var izslēgt no reģistra, ja tas reģistram sniedzis nepatiesas ziņas, kas bijušas par pamatu reģistrācijas darbību veikšanai.

(3) Lēmumu par pārvaldnieka izslēgšanu no reģistra amatpersona pieņem piecu darba dienu laikā no iesnieguma vai tiesas nolēmuma saņemšanas dienas.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

21.pants. Norīkotā pārvaldnieka iecelšana

(Izslēgts ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

22.pants. Lēmums par norīkotā pārvaldnieka iecelšanu

(Izslēgts ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

23.pants. Norīkotā pārvaldnieka kvalifikācija

(Izslēgts ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

24.pants. Norīkotā pārvaldnieka izraudzīšanas kārtība

(Izslēgts ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

25.pants. Norīkotā pārvaldnieka kompetence

(Izslēgts ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

26.pants. Norīkotā pārvaldnieka atcelšana

(Izslēgts ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

27.pants. Īpašnieka kompetence norīkotā pārvaldnieka darbības laikā

(Izslēgts ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

28.pants. Ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītā informācija

(1) Valsts un pašvaldības iestādēm sniedzama to funkciju izpildei nepieciešamā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītā informācija, izņemot informāciju, kas pieejama integrētajā valsts informācijas sistēmā. Informāciju sniedz dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks savas kompetences ietvaros.

(2) Dzīvojamās mājas īpašniekam un pārvaldniekam savas kompetences ietvaros ir tiesības iegūt no valsts un pašvaldību iestādēm dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo informāciju.

(3) Dzīvojamās mājas īpašniekam ir tiesības iepazīties ar mājas lietu bez ierobežojumiem un izgatavot dokumentu atvasinājumus, ievērojot personu datu aizsardzības prasības.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.12.2013. un 31.03.2022. likumu, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

29. pants. Administratīvie pārkāpumi dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jomā

Par likumā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības neveikšanu, kura skar sabiedrības intereses, piemēro brīdinājumu vai naudas sodu dzīvojamās mājas īpašniekam vai pārvaldniekam (ja minēto pārvaldīšanas darbību uzdots veikt pārvaldniekam) no divām līdz divsimt astoņdesmit naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai — no divām līdz divtūkstoš astoņsimt naudas soda vienībām.

(05.12.2019. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 31.12.2019. Panta stājas spēkā 01.07.2020. Sk. pārejas noteikumu 26. punktu)

30. pants. Kompetence administratīvo pārkāpumu procesā

Administratīvā pārkāpuma procesu par šā likuma 29. pantā minēto pārkāpumu līdz administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanai veic Valsts policija, pašvaldības policija vai pašvaldības īres valde. Administratīvā pārkāpuma lietu izskata pašvaldības administratīvā komisija vai apakškomisija.

(05.12.2019. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 31.12.2019. PANTS stājas spēkā 01.07.2020. Sk. pārejas noteikumu 26. punktu)

Pārejas noteikumi

1. *(Izslēgts ar 16.12.2021. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2022.)*

2. Dzīvojamās mājas lieta atbilstoši šā likuma 8.panta prasībām iekārtojama līdz 2011.gada 30.jūnijam.

3. *(Izslēgts ar 31.03.2022. likumu, kas stājas spēkā 03.05.2022.)*

4. Pārvaldīšanas līgumi, kas ir spēkā šā likuma spēkā stāšanās dienā, bet neatbilst šā likuma noteikumiem, līdz 2011.gada 31.decembrim saskaņojami ar šā likuma noteikumiem.

5. Līdz 2011.gada 31.decembrim pārvaldīšanas darbības (uzdevumu) daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir tiesīga veikt ikviena persona, kura ieguvusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo izglītību un vismaz trešo profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu, izņemot šo pārejas noteikumu 6. un 6.¹ punktā minēto gadījumu.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 12.07.2010. likumu, kas stājas spēkā 30.07.2010.)

6. Personas, kuras līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai ir noslēgušas attiecīgu dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumus, ir tiesīgas turpināt pildīt saskaņā ar līgumu uzņemtas pārvaldnieka saistības neatkarīgi no tā, vai šo personu kvalifikācija atbilst šā likuma 13.panta prasībām, bet ne ilgāk kā līdz 2013.gada 31.augustam.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 12.07.2010. un 20.06.2013. likumu, kas stājas spēkā 03.07.2013.)

6.¹ Šā likuma 13.panta piektajā daļā minētā persona ir tiesīga turpināt dzīvojamo māju pārvaldīšanu arī pēc 2013.gada 1.septembra, ja tā profesionālās kompetences novērtēšanas rezultātā līdz 2013.gada 31.augustam likumā noteiktajā kārtībā ir ieguvusi profesionālās kvalifikācijas dokumentu, kas apliecina pārvaldnieka trešo profesionālās kvalifikācijas līmeni.

(12.07.2010. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 20.06.2013. likumu, kas stājas spēkā 03.07.2013.)

6.² *(Izslēgts ar 19.12.2013. likumu, kas stājas spēkā 15.01.2014.)*

7. Pirms privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

8. Ministru kabinets līdz 2009.gada 31.decembrim izdod:

1) dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumus;

2) dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta noteikumus;

3) noteikumus par kārtību, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītas darbības;

4) noteikumus par mājas lietas vešanas un aktualizēšanas kārtību.

9. Ministru kabinets līdz 2011.gada 30.jūnijam izdod noteikumus, kas regulē minimālās prasības dzīvojamās mājas energoefektivitātes nodrošināšanai.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 12.07.2010. likumu, kas stājas spēkā 30.07.2010.)

10. Ministru kabinets līdz 2011.gada 1.janvārim izdod noteikumus par pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas kārtību, reģistram iesniedzamajiem dokumentiem, to iesniegšanas termiņiem, kā arī par reģistra vešanu atbildīgo amatpersonu.

11. Šā likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta "e" apakšpunkts stājas spēkā 2012.gada 1.janvārī.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 12.07.2010. likumu, kas stājas spēkā 30.07.2010.)

12. Šā likuma 18.pants stājas spēkā 2012.gada 1.janvārī.

13. Līdz pārvaldīšanas līguma noslēgšanai ar dzīvokļu īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, kā arī dzīvokļu īpašnieku izveidotas biedrības, kurām līdz 2014.gada 14.janvārim valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas valdītājs ir nodevis pārvaldīšanas tiesības, nodrošina obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanu. Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība vai dzīvokļu īpašnieku izveidota biedrība dzīvokļu īpašnieku vārdā slēdz līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

14. Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, gadījumos, kad pārvaldnieks līgumus par šā likuma 6.panta otrās daļas 1.punkta "b" apakšpunktā minēto pakalpojumu un koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu ir noslēdzis līdz 2014.gada 14.janvārim savā, nevis dzīvokļu īpašnieku vārdā, ievērojami šādi noteikumi:

1) prasību tiesā pret dzīvokļa īpašnieku par šo maksājumu parādu ceļ pārvaldnieks, kuram dzīvojamās mājas īpašnieks ir devis pārvaldīšanas uzdevumu, ja parādu attiecīgajam pakalpojuma sniedzējam iepriekšējais pārvaldnieks ir sedzis no uzkrājumu fonda līdzekļiem un to izlietošanai bijis saņemts dzīvojamās mājas īpašnieka pilnvarojums;

2) citos gadījumos prasību tiesā pret dzīvokļa īpašnieku par šo maksājumu parādu ceļ iepriekšējais pārvaldnieks.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

15. Pakalpojuma sniedzējs līdz 2014.gada 31.maijam aprēķina rēķinu apkalpošanas izmaksas, nodrošinot tiešu maksājumu saņemšanu no dzīvojamās mājas īpašniekiem (turpmāk — rēķinu apkalpošanas izmaksas), ievērojot šā likuma 17.⁴ panta pirmajā daļā noteikto, un nosūta minēto informāciju to dzīvojamo māju pārvaldniekiem, kuru īpašnieki par pakalpojumu norēķinās ar pārvaldnieka starpniecību.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

16. Ja dzīvojamās mājas īpašnieks 2014.gada 1.maijā par pakalpojumu norēķinās ar pārvaldnieka starpniecību, pārvaldniekam ir pienākums ne vēlāk kā līdz 2014.gada 30.septembrim nosūtīt dzīvojamās mājas īpašniekam:

1) paziņojumu, kurā norāda kopējo parādu par katru dzīvokļu īpašumu mājai piegādāto pakalpojumu un atsevišķi — katra dzīvokļa īpašnieka parādu par katru pakalpojumu, noslēgtos parādu atmaksas grafikus, pakalpojuma sniedzējam pārskaitīto maksājumu apmēru un parādu pakalpojuma sniedzējam par laiku līdz paziņojuma sagatavošanas dienai;

2) informāciju par normatīvajos aktos noteikto dzīvojamās mājas īpašnieka pienākumu pieņemt lēmumu par

kārtību, kādā veicami turpmākie maksājumi par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu. Informācijā norāda šajā likumā paredzētos maksājumu veidus un kārtību, attiecīgā lēmuma pieņemšanas termiņu;

3) no pakalpojuma sniedzēja saņemto informāciju par rēķina apkalpošanas izmaksām, ja maksājumi par pakalpojumu tiks veikti likuma 17.³ panta pirmajā daļā minētajā kārtībā.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

17. Dzīvojamās mājas īpašniekam, kurš 2014.gada 1.maijā par pakalpojumu norēķinās ar pārvaldnieka starpniecību, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāizlemj jautājums par veidu, kādā tiks veikti turpmākie maksājumi ar pakalpojuma sniedzēju. Pieņemot lēmumu, dzīvojamās mājas īpašnieki izvērtē attiecīgā pakalpojuma sniedzēja sagatavoto informāciju par rēķinu apkalpošanas izmaksām. Lēmumā norāda datumu, ar kuru tiks mainīta maksājumu kārtība, ņemot vērā šo pārejas noteikumu 20. un 21.punktā noteikto, kā arī kritērijus un metodiku, pēc kādiem tiek aprēķināta un uzskaitīta katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamā daļa par mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu. Par pieņemto lēmumu dzīvojamās mājas īpašnieks rakstveidā paziņo pārvaldniekam un pakalpojuma sniedzējam divu nedēļu laikā no lēmuma pieņemšanas dienas.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

18. 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.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

19. Pārvaldnieks par ikvienu dzīvojamo māju, kuras īpašnieki izlēmuši par labu tiešiem maksājumiem, līdz 2015.gada 30.martam sagatavo aptaujas rezultātus un nosūta pakalpojuma sniedzējam informāciju par dzīvokļu īpašumu skaitu, dzīvojamās mājas īpašniekiem, parādu atmaksas grafikiem, kas noslēgti ar dzīvojamās mājas īpašniekiem, par kopējo parādu pakalpojuma sniedzējam. Vienlaikus pārvaldniekam ir pienākums minētajā termiņā nosūtīt dzīvojamās mājas īpašniekam aktualizētu šo pārejas noteikumu 15.punktā minēto informāciju.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

20. Pēc tam, kad ir salīdzināta informācija un panākta vienošanās par dzīvojamās mājas īpašnieku kopējo parādu, pārvaldnieks un pakalpojuma sniedzējs var vienoties par to, kurš veiks maksājumu kontroli attiecībā uz parādsaistībām, kas dzīvojamās mājas īpašniekiem izveidojušās līdz tiešo maksājumu uzsākšanai. Ja vienošanās netiek panākta, maksājumu kontroli attiecībā uz parādsaistībām, kas dzīvojamās mājas īpašniekiem izveidojušās līdz tiešo maksājumu uzsākšanai, veic pārvaldnieks.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

21. Pakalpojuma sniedzējs no pārvaldnieka saņemto informāciju par dzīvojamās mājas īpašnieku kopējo parādu salīdzina ar tā uzskaitē esošajiem datiem un nosūta pārvaldniekam informāciju par salīdzināšanas rezultātiem.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

22. Šā likuma 17.⁴ panta otrās daļas prasību izpildi pakalpojuma sniedzējs nodrošina ne vēlāk kā līdz 2015.gada 30.septembrim.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

23. Tiešie maksājumi par pakalpojumiem uzsākami ne agrāk kā 2015.gada 1.oktobrī, izņemot gadījumus, kad dzīvojamās mājas īpašnieks un pakalpojuma sniedzējs jau līdz 2015.gada 30.septembrim vienojušies par tiešajiem maksājumiem pakalpojuma līgumā.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

24. Pakalpojuma sniedzējam ir pienākums uzskaitīt un kontrolēt tos maksājumus, kurus dzīvojamās mājas īpašnieks veicis, norēķinoties tieši ar pakalpojuma sniedzēju.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

25. Līguma noteikumus, kas saistīti ar maksājumu veida maiņu, dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā groza viņa pilnvarota persona. Dzīvojamās mājās, kurās pārvaldīšanas tiesības nav nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, attiecīgos grozījumus dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā izdara pārvaldnieks.

(19.12.2013. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 15.01.2014.)

26. Šā likuma 29. un 30. pants stājas spēkā vienlaikus ar Administratīvās atbildības likumu.

(05.12.2019. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 31.12.2019.)

27. Mājas lietas kārtotājs mājas lietā ietveramās informācijas, elektronisko dokumentu vai to atvasinājumu pievienošanu Būvniecības informācijas sistēmai, dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegto pilnvarojumu, kā arī informācijas sagatavošanu Būvniecības informācijas sistēmā uzsāk līdz 2023. gada 28. februārim. Dokumentus un informāciju, kas radīta līdz 2023. gada 28. februārim, Būvniecības informācijas sistēmai pievieno pēc mājas lietas kārtotāja ieskatiem.

(31.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

28. Lai iegūtu piekļuves tiesības katrai mājas lietai Būvniecības informācijas sistēmā, pārvaldnieks, kas dzīvojamo māju pārvalda uz pārvaldīšanas līguma pamata, līdz 2023. gada 28. februārim iesniedz reģistra amatpersonai noslēgto pārvaldīšanas līgumu vai apliecinājumu, ka pārvaldnieku reģistrā esošā informācija ir aktuāla.

(31.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

29. Dzīvojamo māju pārvaldniekiem, kuri pārvalda dzīvojamās mājas, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, ir pienākums līdz 2023. gada 28. februārim normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā reģistrēties pārvaldnieku reģistrā. Lai iegūtu piekļuves tiesības katrai mājas lietai Būvniecības informācijas sistēmā, pārvaldnieks iesniedz reģistra amatpersonai noslēgto pārvaldīšanas līgumu vai dokumentu, kas apliecina tiesisko pamatu attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanai.

(31.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

Likums stājas spēkā 2010.gada 1.janvārī.

Likums Saeimā pieņemts 2009.gada 4.jūnijā.

Valsts prezidents V.Zatlers

Rīgā 2009.gada 19.jūnijā