



Laidiens: **30.03.2022., Nr. 63**
Oficiālās publikācijas Nr.: **2022/63.2**

Saeima ir pieņēmusi un Valsts
prezidents izsludina šādu likumu:

Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā

Izdarīt Dzīvokļa īpašuma likumā (Latvijas Vēstnesis, 2010, 183. nr.; 2016, 239. nr.; 2017, 128. nr.; 2021, 22., 139., 244.B nr.) šādus grozījumus:

1. 10. pantā:

papildināt pirmo daļu ar 12. punktu šādā redakcijā:

"12) atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram nodrošināt finansējumu dzīvokļu īpašnieku kopības saistību izpildei pret trešām personām.";

aizstāt otrajā daļā skaitļus un vārdus "2., 3. un 5. punktā" ar skaitļiem un vārdiem "2., 3., 5. un 12. punktā".

2. Papildināt 14. panta ceturto daļu pēc vārdiem "var celt" ar vārdiem "dzīvokļu īpašnieku kopība vai".

3. Izteikt 15. pantu šādā redakcijā:

"15. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts. Šā likuma 16. pantā noteiktās kompetences ietvaros tā var iegūt tiesības un uzņemties saistības, iegūt īpašuma un citas lietu tiesības, kā arī būt prasītāja un atbildētāja tiesā.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopība par tās saistībām atbild ar savu mantu. Ja dzīvokļu īpašnieki ar kopības kreditoru norēķinās tieši, par kopības saistībām atbilstoši savā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram kopības kreditoram vispirms atbild dzīvokļu īpašnieki, kuri nav veikuši attiecīgos norēķinus.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Ja uz dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esoša zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamās mājas, dzīvokļu īpašnieku kopību veido visu šo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki.

(4) Ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļu īpašumi pieder vienai personai, tai ir likumā paredzētās dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības un pienākumi."

4. Papildināt likumu ar 15.¹, 15.² un 15.³ pantu šādā redakcijā:

"15.¹ pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvji

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar trešām personām un tiesā, ciktāl tas nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības uzdoto pārvaldīšanas darbību īstenošanai, pārstāv pārvaldnieks, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvību konkrētajā gadījumā neīsteno tās pilnvarotā persona. Ārpus uzdotajām pārvaldīšanas darbībām vai

gadījumā, kad ir noslēgts aizdevuma līgums, pārvaldnieks ir tiesīgs pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību tikai uz atsevišķa kopības lēmuma pamata.

(2) Attiecībā ar pārvaldnieku dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāv tās pilnvarotā persona.

(3) Ja dzīvokļu īpašnieku kopību nepārstāv pārvaldnieks un dzīvokļu īpašnieku kopība nav pilnvarojusi citu personu to pārstāvēt, tostarp šā panta otrajā daļā norādītajos gadījumos, dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāv visi dzīvokļu īpašnieki.

(4) Ja dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāv visi dzīvokļu īpašnieki, viņiem ir pienākums pilnvarot kopīgu pārstāvi lietas vešanai tiesā. Ja tiesas (tiesneša) noteiktajā termiņā dzīvokļu īpašnieki neinformē tiesu (tiesnesi) par kopīgo pārstāvi, tiesa (tiesnesis), uz klausot dzīvokļu īpašniekus, nosaka pārstāvi no viņu vidus.

(5) Šajā pantā norādītie dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvji ir tiesīgi pārstāvēt kopību ar likumisko pārstāvju tiesībām.

(6) Pārvaldnieks vai kopības pilnvarotais pārstāvis par kopības saistībām neatbild ar savu mantu, izņemot gadījumu, kad viņš ir rakstveidā tam tieši piekritis.

15.² pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības manta

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopības manta ir:

1) dzīvokļu īpašnieku samaksātie un pakalpojumu sniedzējiem vēl nenodotie līdzekļi maksājumu par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi) segšanai;

2) dzīvokļu īpašnieku veiktās iemaksas uzkrājumu fondā;

3) prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par maksājumiem par pārvaldīšanas darbībām daudzdzīvokļu mājā (pārvaldīšanas izdevumi), maksājumiem par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi) un maksājumiem dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā (uzkrājumi) un prasījumi pret trešām personām;

4) cita iegūta kustama un nekustama manta.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā esošo dzīvokļu īpašnieku maiņa neietekmē mantas piederību dzīvokļu īpašnieku kopībai.

(3) Ienākumus, kas gūti no dzīvokļu īpašnieku kopības saimnieciskās darbības, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam var izmantot tikai:

1) maksājumu veikšanai par pārvaldīšanas darbībām daudzdzīvokļu mājā;

2) dzīvokļu īpašnieku kopības saistību izpildei pret trešām personām;

3) iemaksai dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā;

4) tādu izdevumu segšanai, kas ir saistīti ar tiesību un saistību uzņemšanos, īpašuma un citu lietu tiesību iegūšanu, ja tie skar dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē esošos jautājumus;

5) nodokļu saistību izpildei, naudas soda samaksai u. c. pielīdzināmiem maksājumiem.

15.³ pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības un pienākumi, veicot saimniecisko darbību vai nodarbinot fizisko personu