

Dzīvokļu īpašnieku kopība, tās kompetence, lēmumu pieņemšanas kārtība

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar trešām personām un tiesā, ciktāl tas nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības uzdoto pārvaldīšanas darbību īstenošanai, pārstāv pārvaldnieks vai kopības pilnvarotā persona.

Attiecībās ar pārvaldnieku dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāv tās pilnvarotā persona (piemēram, mājas vecākais).

Dzīvokļu īpašnieku kopības manta ir:

- dzīvokļu īpašnieku samaksātie un pakalpojumu sniedzējiem vēl nenodotie līdzekļi maksājumu par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi) segšanai;
- dzīvokļu īpašnieku veiktās iemaksas uzkrājumu fondā;
- 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;
- cita iegūta kustama un nekustama manta.

KOMPETENCE

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot pārvaldnieku vai dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvaroto personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, izņemot sekojošus jautājumus:

- kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu), lēmuma pieņemšanai nepieciešamas 100% balsis PAR;
- kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā, lēmuma pieņemšanai nepieciešamas $\frac{3}{4}$ balsis PAR, lēmumam par ceļa zīmju izvietojumu, autostāvvietas ierīkošanu invalīdiem vai elektroauto nepieciešamas 50,1 % balsis PAR;
- atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību;
- dzīvokļu īpašnieku pirkuma tiesību nodibināšanu, lēmumam nepieciešamas 100% balsis PAR, un atcelšanu, lēmumam nepieciešamas 50,1 % balsis PAR.;
- pilnvarojuma došanu un atsaukšanu;
- lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu, ievērojot normatīvo aktu prasības, tai skaitā attiecībā uz ūdensapgādes, kanalizācijas, publisko elektronisko sakaru tīklu,

siltumenerģijas, elektroenerģijas un gāzes apgādes iekārtu un ietaišu ierīkošanu, būvniecību vai pārvietošanu;

- kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā;
- kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu;
- atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu;
- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību;
- kopīpašumā esošo koplietošanas telpu platības izmaiņām;
- citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

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 atsevišķus augstāk atzīmētos jautājumus.

Tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar Dzīvokļu īpašuma likuma noteikumiem. Prasību var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad attiecīgā persona uzzināja vai tai vajadzēja uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk par gadu no lēmuma pieņemšanas dienas.

LĒMUMU PIENĒMŠANA

Dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumus var pieņemt trijos veidos:

- dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē;
- nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā;
- citādi savstarpēji vienojoties.

Visi dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi noformējami rakstveidā un saprātīgā termiņā, bet ne vēlāk kā viena mēneša laikā no to pieņemšanas dienas nosūtāmi pārvaldniekam.