



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

ĪSI PAR BŪTISKO

INFORMĀCIJA
RNP KLIENTIEM

Kā izveidot dzīvokļu īpašnieku, biedrību vai ievēlēt mājas vecāko



Dzīvokļa īpašnieks ir atbildīgs ne tikai par savu dzīvokli, bet arī par māju kopumā. Māja ir vienots veselums, tā sastāv ne tikai no dzīvokļiem, bet arī koplietošanas kāpņu telpām, koridoriem, jumta, pagraba un katram dzīvokļa īpašniekam pieder domājamās daļas no šī kopīpašuma.



Dzīvokļa īpašnieka tiesības:

- valdīt un lietot dzīvokļa īpašumu, iegūt no tā labumu, nodot lietošanā citām personām;
- piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
- iemitināt dzīvokļa īpašumā ģimenes locekļus un citas personas;
- lietot kopīpašumā esošo daļu.

Svarīgi: Dzīvokļa īpašniekam savas tiesības jāizmanto, neaizskarot citu dzīvokļu īpašnieku tiesības!

Dzīvokļu īpašnieku kopība

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir mājas pārvaldes institūcija, kuras sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Dzīvokļu īpašnieku kopība mājas pārvaldīšanu var realizēt tieši, vai nodibinot juridisku personu - biedrību vai komercsabiedrību, vai ievēlot vienu vai vairākas fiziskas personas. Dzīvokļu īpašnieku kopība nav nekā juridiski jānoformē, tā pastāv neatkarīgi no reģistrācijas, atšķirībā no biedrības, kas ir juridiska persona un jāreģistrē Uzņēmumu reģistrā.

Svarīgi: Par dzīvokļa īpašnieku atzīstams tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā!

Visus lēmumus, kas attiecas uz mājas pārvaldīšanu, pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu pārvaldniekam, pārvaldīšanas vai apsaimniekošanas maksas noteikšanu un citiem jautājumiem, pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība. Kopība arī pieņem lēmumu par dzīvokļu īpašnieku biedrības izveidošanu vai izvēlas mājas vecāko (vecākos).

Katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu attiecīgajā mājā viņam pieder. Savukārt neprivatizēto dzīvokļu īrniekiem nav balsstiesību

Dzīvokļa īpašnieka pienākumi:

- piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
- segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus;
- norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu;
- maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus;
- maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
- pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtus lēmumus;
- saudzīgi izturēties pret kopīpašumā esošo mājas daļu.

kopības lēmuma pieņemšanā. Balsstiesību nav arī dzīvokļa īpašnieka laulātajiem, bērniem, vecākiem, privatizēta dzīvokļa īrniekam, draugiem, ja vien dzīvokļa īpašnieks nav rakstveidā attiecīgo personu pilnvarojis pārstāvēt viņu kopības lēmumu pieņemšanā.

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, ja tas pieņemts atbilstoši likuma prasībām, ir saistošs visiem attiecīgās mājas dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašniekiem. Kopība var arī noteikt, ka lēmums ir saistošs tikai tad, ja „par” balsojis lielāks dzīvokļu īpašnieku skaits. Nedrīkst aizmirst, ka visi kopības pieņemtie lēmumi jānoformē rakstveidā.

Dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumus var pieņemt trīs veidos:

1. dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē;
2. aptaujas veidā;
3. vai citādi savstarpēji vienojoties.

Lemtiesīga ir tikai tāda kopsapulce, kurā pārstāvēta vairāk nekā puse no visiem mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem. Dzīvokļu īpašnieki pirms sapulces jāreģistrē sarakstā. Kopsapulcē lēmumu pieņem, klātesošajiem



balsojot „par” vai „pret” (sīkāk par tiesiska lēmuma pieņemšanu kopsapulcē skatīt interneta vietnē: www.rnpardvaldnieks.lv).

Dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumu var pieņemt arī aptaujas veidā, nesasaucot sapulci. Šajā gadījumā aptaujas organizētājs dzīvokļu īpašniekiem nosūta rakstveida lēmumprojektu un citus lēmuma pieņemšanai nepieciešamos dokumentus. Dzīvokļa īpašniekam noteiktā termiņā, kurš nedrīkst būt mazāks par divām nedēļām, jāsniedz rakstveida atbilde, kurā jānorāda balsojums „par” vai „pret” saņemto lēmumprojektu. Ja dzīvokļa īpašnieks

nesniedz rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis „pret”. Pēc atbilžu saņemšanas aptaujas organizētājs atbilstoši likuma prasībām sagatavo balsošanas protokolu un to nosūta dzīvokļu īpašniekiem.

Trešais kopības lēmuma pieņemšanas veids ir tāds, ka dzīvokļu īpašnieki var paši savstarpēji vienoties par lēmumu pieņemšanas procedūru. Šajā gadījumā atbilstoši likumam vienošanās jānoformē rakstveidā, un tā jāparaksta visiem dzīvokļu īpašniekiem.

Veidot biedrību vai ievēlēt mājas vecāko

Dzīvokļu īpašnieki apvienojoties, var izveidot dzīvokļu īpašnieku biedrību, kas ir juridiska persona un šo statusu iegūst ar brīdi, kad tiek ierakstīta Biedrību un nodibinājumu reģistrā.

Biedrības izveide ir saistīta ar dažādu dokumentu sagatavošanu, valsts nodevu maksāšanu, dokumentu iesniegšanu Uzņēmumu reģistrā, ikgadēju atskaišu, pārskatu sagatavošanu un iesniegšanu.

Vienkāršāks variants ir dzīvokļu īpašniekiem kopīgi vienoties par mājas vecākā ievēlēšanu. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieki pilnvaro vienu (var būt arī vairākas) personu par mājas vecāko vai pārvaldnieku. Mājas vecākais uztur saikni ar mājas pārvaldnieku, piedalās dažādu ar mājas pārvaldīšanu saistītu jautājumu risināšanā, uzrauga plānoto remontdarbu izpildi, ja nepieciešams, organizē dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu.

Lēmumā par pilnvarojumu vēlams norādīt pilnvarojuma apjomu, piemēram, ja personu pilnvaro saskaņot pārvaldnieka sagatavoto tāmi, tad var noteikt, kādā amplitūdā pilnvarotā persona var piekrist apsaimniekošanas maksas izmaiņām, kā arī noteikt, par kuriem jautājumiem pilnvarotā persona drīkst pieņemt lēmumu patstāvīgi, bet par kuriem jāsasauc

dzīvokļu īpašnieku kopsapulce.

Likums nosaka, ka ar pilnvaroto personu jānoslēdz līgums. Tajā noteikti jānorāda pilnvarotās personas vārds uzvārds, personas kods, dzīvesvietas adrese un uzdoto pienākumu apjoms.

Pieņemot lēmumu par mājas vecākā pilnvarošanu, nepieciešams, lai “par” nobalso vismaz divas trešdaļas dzīvokļu īpašnieku.

Lēmums par pilnvarotās personas iecelšanu jāiesniedz pārvaldniekam, lai pārvaldnieks ir informēts par kopības gribu. Kopības lēmumam jāpievieno līgums, kas noslēgts ar pilnvaroto personu.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” uzsver, ka labāk tiek apsaimniekotas tās mājas, kurās ir izveidotas dzīvokļu īpašnieku biedrības vai iecelti mājas vecākie. Šādām mājām iespējams efektīvāk plānot un realizēt ēkas uzturēšanu, nepieciešamos remontdarbus. Īpaši gadījumos, ja plānoti apjomīgi darbi, piemēram, mājas siltināšana, jo biedrības vai māju vecākie aktīvi piedalās ar mājas pārvaldīšanu saistīto jautājumu risināšanā.



Bezmaksas apmācības programma māju vecākajiem

Lai veicinātu dzīvokļu īpašnieku iesaistīšanos lēmumu pieņemšanā par sava īpašuma apsaimniekošanu, kā arī īpašuma uzturēšanas ilgtermiņa programmas izstrādāšanu katrai ēkai, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2012. gada trešajā ceturksnī organizēs pilnvaroto pārstāvju jeb māju vecāko apmācības seminārus uzņēmuma apsaimniekoto ēku klientiem. Semināros plānots apskatīt jautājumus par kopības lēmumu pieņemšanas procesu, kopības lēmuma tiesiskumu, par biedrību izveidi, u.c. ar māju pārvaldīšanu saistītus jautājumus. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” klientiem piedalīšanās seminārā tiks nodrošināta bez maksas.

Rīgas domes Mājokļu un vides departaments sniedz konsultācijas

Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvalde sniedz metodisku un organizatorisku palīdzību dzīvokļu īpašnieku kopsapulču organizēšanā, dzīvokļu īpašnieku biedrību dibināšanā un savstarpējo kopīpašuma pārvaldīšanas līgumu slēgšanā un dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanā no pašvaldības. Departaments gaida visus privatizēto dzīvokļu īpašniekus, kuri vēlas uzņemties savas mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvalde atrodas Brīvības ielā 49/53, 5. stāvā

Darba laiks:

pirmdienās 8.30 – 18.00;
otrdienās, trešdienās, ceturtdienās 8.30 – 17.00;
piektdienās 8.30 – 16.00

Likumi, kuri reglamentē kopību, biedrību un māju vecāko darbību:

- 21.06.1995. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju
- 30.10.2003. Biedrību un nodibinājumu likums
- 04.06.2009. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums
- 28.10.2010. Dzīvokļa īpašuma likums



SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņi un nodaļas

1. Iecirknis Centrs Nodaļa Centrs Nodaļa Avots	tālrunis: 67280506; tālrunis: 67310071;	4. Iecirknis Pļavnieki	tālrunis: 67802658;	7. Iecirknis Sarkandaugava	tālrunis: 67895169;
2. Iecirknis Daugava Nodaļa Kengarags Nodaļa Krasts Nodaļa Daugava	tālrunis: 67135586; tālrunis: 67112665; tālrunis: 67187664;	5. Iecirknis Purvciems Nodaļa Purvciems Nodaļa Mežciems	tālrunis: 67146111; tālrunis: 67537878;	8. Iecirknis Valdemārs	tālrunis: 67377959;
3. Iecirknis Jugla	tālrunis: 67523065;	6. Iecirknis Kurzeme Nodaļa Imanta Nodaļa Buļļupe Nodaļa Spilve	tālrunis: 67610086; tālrunis: 67427933; tālrunis: 67433298; tālrunis: 67471316;	9. Iecirknis Vecmīlgrāvis	tālrunis: 67353495;
				10. Iecirknis Zemgale	tālrunis: 67613037;
				Anonīmais uzticības tālrunis - automātiskais atbildētājs	tālrunis: 67415454.



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

ИНФОРМАЦИЯ
ДЛЯ КЛИЕНТОВ
RNP

КОРОТКО О ВАЖНОМ

Как создать общество владельцев квартир или выбрать старшего по дому



Владелец квартиры несет ответственность не только за свою собственность, но и за дом в целом. Дом состоит не только из квартир, но и из помещений общего пользования – лестничных клеток и коридоров, крыши, погреба и других; каждому собственнику квартиры принадлежат мнимые доли общего имущества.



Права собственника квартиры:

- Управлять и пользоваться квартирной собственностью, получать от нее выгоду, передавать ее в пользование третьим лицам;
- Участвовать в управлении жилым домом;
- Предоставлять проживание членам семьи и другим лицам;
- Пользоваться частью общего имущества.

Важно: собственник квартиры пользуется своими правами, не ущемляя прав других собственников!

Обязанности собственника квартиры:

- Участвовать в управлении жилым домом;
- Покрывать расходы, связанные с управлением жилым домом;
- Оплачивать полученные услуги, связанные с использованием квартирной собственности;
- Платить связанные с квартирной собственностью налоги;
- Платить налог на пользование землей, на которой расположен дом, если она принадлежит другим лицам.
- Выполнять совместно принятые владельцами квартир решения;
- Бережно относиться к части дома, находящейся в общей собственности.

Объединение собственников квартир

Объединение собственников квартир – это орган управления домом, в состав которого входят все владельцы квартир в определенном здании. Объединение собственников квартир может осуществлять управление домом как напрямую, так и создав юридическое лицо: некоммерческое или коммерческое общество; также объединение может избрать одно или несколько физических лиц. Объединение собственников квартир не нуждается в юридическом оформлении статуса; для его деятельности не нужна регистрация, в отличие от общества, которое является юридическим лицом и должно быть зарегистрировано в Регистре предприятий ЛР.

Важно: владельцем квартиры является тот, о ком в Земельной книге сделана соответствующая запись!

Объединением собственников квартир принимаются все решения, связанные с управлением домом, передачей прав на управление, постановкой задач по содержанию дома его управляющему, определением размера платы за управление и обслуживание, а также другими вопросами. Объединение также принимает решение о создании общества владельцев квартир или выбирает старшего (старших) по дому.

Количество голосов, принадлежащих каждому из владельцев идентично количеству квартир, находящихся в его собственности. Арендаторы неприватизированных квартир не имеют права голоса при принятии решений объединением, так же, как и друзья, супруги, дети или родители владельца приватизированной квартиры, за исключением случаев, когда собственник письменно передает третьему лицу полномочия представлять владельца квартиры при принятии решений объединением.

Если утвержденное объединением владельцев квартир решение было принято в соответствии с требованиями закона, то оно является обязательным для всех собственников в соответствующем доме. Объединение также может постановить, что решение является обязательным только в случае, если «за» проголосовало большее количество собственников квартир. Необходимо помнить, что все принятые решения должны быть оформлены письменно.

Собственники квартир могут принимать решения тремя способами:

1. На общем собрании владельцев квартир;
2. Проведя опрос;
3. Или по взаимному соглашению сторон.



Для кворума необходимо, чтобы на собрании было представлено более половины владельцев квартир. Перед началом собрания собственники квартир должны зарегистрироваться в списке. Решение на общем собрании принимается путем подсчета голосов «за» и «против» (подробнее о принятии правомочного решения см. на интернет-странице www.mparvaldnieks.lv).

Собственники квартир могут принять решение и по результатам опроса, не созывая собрания. Для этого организатор опроса в письменном виде рассылает владельцам квартир проект решения и другие документы, необходимые для принятия решения. В течение определенного срока, который должен

составлять не менее двух недель, собственник квартиры должен предоставить письменный ответ, указав в нем свой голос «за» проект или «против» него. Если письменного ответа от собственника не поступило, считается, что он проголосовал «против». После получения ответов организатор опроса подготавливает протокол в соответствии с требованиями закона и рассылает его копии владельцам квартир.

Третьим способом является взаимное соглашение о процедуре принятия решения, достигнутое собственниками квартир. В соответствии с законом, такое соглашение оформляется письменно; оно должно быть подписано всеми собственниками квартир.

Создать общество или выбрать старшего по дому

Собственники квартир могут создать свое общество; статус юридического лица организации присуждается после того, как она будет внесена в регистр обществ и фондов (Biedrību un nodibinājumu reģistrs).

Создание общества требует подготовки различных документов, их подачи в Регистр Предприятий и уплаты государственных пошлин. В дальнейшем понадобится вести и представлять годовые отчеты и другие деловые бумаги.

Наиболее простым вариантом может стать договоренность между собственниками квартир о выборе старшего по дому. Это означает, что владельцы квартир уполномочивают одно или несколько лиц быть старшим по дому – распорядителем. Старший по дому поддерживает связь с управляющим домом, принимает участие в решении различных вопросов, связанных с управлением домом, следит за выполнением запланированных ремонтных работ и по необходимости организует процесс принятия решения всеми владельцами квартир.

В решении о передаче полномочий желательно установить их объем. Например, если доверенному лицу необходимо согласовать составленную управляющим смету, стоит указать ценовой диапазон, в рамках которого старший сможет утверждать изменение расходов на хозяйственное обслуживание. Также можно определить, какие вопросы доверенное лицо сможет решать самостоятельно, а для каких

потребуется общее собрание собственников квартир.

Законом предусмотрено заключение договора с доверенным лицом. В соглашении обязательно должны быть указаны имя, фамилия, персональный код и адрес местожительства уполномоченного, а также объем вверенных ему обязанностей.

Для принятия положительного решения об уполномочивании старшего по дому необходимо, чтобы «за» проголосовало не менее двух третей собственников квартир.

Решение о назначении доверенного лица вместе с заключенным с ним договором необходимо передать управляющему, чтобы поставить его в известность о воле собственников.

ООО „Rīgas namu pārvaldnieks” особо подчеркивает, что в домах, где действуют общества владельцев квартир или старшие по дому, обеспечивается лучшее хозяйственное обслуживание. В таком случае обеспечивается возможность эффективного планирования и реализации задач по содержанию здания и проведению необходимых ремонтных работ, особенно крупномасштабных – например, по утеплению дома. Общество или старший по дому активно участвуют в решении вопросов, связанных с управлением домом.



SIA "Rīgas pamu pārvaldnieks" iecirkņi un podaļas

1. Iecirknis Centrs Nodaļa <i>Centrs</i> Nodaļa <i>Avots</i>	tālr.: 67280506; tālr.: 67310071;	4. Iecirknis Pļaviņi Nodaļa <i>Purviems</i> Nodaļa <i>Mežciems</i>	tālr.: 67802658; tālr.: 67146111; tālr.: 67537878;	7. Iecirknis Sarkandaugava	tālr.: 67895169;
2. Iecirknis Daugava Nodaļa <i>Kengapags</i> Nodaļa <i>Krasts</i> Nodaļa <i>Daugava</i>	tālr.: 67135586; tālr.: 67112665; tālr.: 67187664;	5. Iecirknis Purviems Nodaļa <i>Mežciems</i>	tālr.: 67146111; tālr.: 67537878;	8. Iecirknis Valdemārs	tālr.: 67377959;
3. Iecirknis Jugla	tālr.: 67523065;	6. Iecirknis Kuzņeme Nodaļa <i>Imanta</i> Nodaļa <i>Bulļupe</i> Nodaļa <i>Spiļve</i>	tālr.: 67610086; tālr.: 67427933; tālr.: 67433298; tālr.: 67471316;	9. Iecirknis Vestmīlgāvis	tālr.: 67353495;
Rīgas domes Arhitektāiju rīcēmšānas centra telrās - Kungu ielā 7/9, tālr. 67105910				10. Iecirknis Zemgale	tālr.: 67613037;
				Apolīmāis uztičības tālrūnīs - automātiskāis atbīdētājs	tālr.: 67415454.

lejosinājumiem un sudzīdām: info@pravaldnieks.lv

twitter.com/RNPArvaldnieks

www.prapavaldnieks.lv

RNP e-kaķarūpmi notāis www.e-pravaldnieks.lv



Районы и отделы 000 «Rīgas pamu pārvaldnieks»



Программа бесплатного обучения для старших по дому

Чобы способствовать вовлеченности собственников квартир в принятие решений и хозяйственное обслуживание своей собственности, а также поддерживая разработку долгосрочной программы по обслуживанию собственности для каждого здания, в третьей четверти 2012 г. 000 „Rīgas pamu pārvaldnieks” начинает программу обучения для своих клиентов – старших по дому. В программу семинаров входит рассмотрение вопросов о процессе принятия общего решения и его правовых аспектах, о создании домового общества и др. Клиентам 000 „Rīgas pamu pārvaldnieks” программа обучения предоставляется бесплатно.

Консультирует Департамент жилья и окружающей среды Рижской думы

Управление по обслуживанию при Департаменте жилья и окружающей среды Рижской думы оказывает методическую и организаторскую помощь при созыве общих собраний и учреждении обществ владельцев квартир, заключении взаимных договоров на управление общим имуществом и перенятии прав на управление домов от самоуправлений. В Департаменте примут всех владельцев приватизированных квартир, желающих взяться за управление своим домом и его хозяйственное обслуживание.

Управление хозяйственным обслуживанием при Департаменте жилья и окружающей среды (Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvalde) находится на ул. Бривибас 49/53, 5-й этаж.

Время работы:

понедельник	8.30 – 18.00;
вторник, среда, четверг	8.30 – 17.00;
пятница	8.30 – 16.00

Законы, регламентирующие деятельность объединений, обществ и старших по дому:

- 21.06.1995. Закон о приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений.
- 30.10.2003. Закон об обществах и учреждениях.
- 04.06.2009. Закон об управлении жилыми домами.
- 28.10.2010. Закон о квартирной собственности.