



2023.gada 19.janvāris

**Kā pārvaldīsim savu daudzdzīvokļu māju 2023.gadā?
Kas jauns sagaida namu pārvaldīšanu 2023.gadā? Kā un vai
Tev ir iespēja to ietekmēt?**





Semināra programma/dalībnieki

- ❖ **Kas ir Latvijas Dzīvokļu īpašnieku biedrību Asociācija “Mājoklis»?**
- ❖ **Svarīgākais, kas katram dzīvokļa īpašniekam/biedrībai būtu jāzina par mājas apsaimniekošanu;**
- ❖ **Būtiskākie jaunumi namu pārvaldīšanā 2023.gadā!**

Piedalās:

Asociācijas «Mājoklis» valdes priekšsēdētāja Dace Vārna

Asociācijas «Mājoklis» valdes locekle Aleksandra Cimbale

Rīgas nodaļas vadītājs Ingārs Daibe

Pierīgas nodaļas vadītāja Kristīne Rozenberga

Kurzemes nodaļas vadītājs Egīls Bariss

Zemgales nodaļas vadītāja Stella Miķelsone

Vidzemes nodaļas vadītāja Paula Leite – Berģe

Kas ir Latvijas Dzīvokļu īpašnieku biedrību Asociācija “Mājoklis»?

- **Neatkarīga profesionāla bezpeļņas organizācija**, dibināta 2022.gada augustā, darbojas visā Latvijā, lai atbalstītu dzīvokļu īpašniekus, to izveidotās biedrības un pārstāvētu to intereses Rīgā, reģionos, valsts un starptautiskā līmenī. Asociācijā šobrīd ir vairāk kā 50 biedru.
- Asociācijas misija - atbalstīt mājokļu attīstību, īstenojot uz zināšanām balstītas aktivitātes, piemēram, apmācības, konsultācijas, starptautiskos sadarbības projektus un nodrošināt savu biedru atbalstu. Uzlabot Latvijas nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas normatīvo regulējumu.
- Asociācija aktīvi iesaistās mājokļu politikas likumdošanā, **ir Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras biedrs** un partneris. Asociācija 2022. gada novembrī izveidoja reģionālās nodaļas Kurzemē, Zemgalē, Rīgā, Vidzemē un Pierīgā un jau šobrīd aktīvi darbojas likumdošanas procesā (likumdošanas darba grupā, EM darba grupā), risina būtiskus jautājumus nozarē, biedri iegūst informatīvo, juridisko un metodisko atbalstu nozares jautājumos.

Vērtības. Kas notiek Asociācijā “Mājoklis»?

Asociācijas vērtības, uz kurām var paļauties un, kas balstītas nemainīgā savu biedru atbalstā!

Asociācija ir vieta, kas atvērta visiem, kam rūp mājas(u) pārvaldīšana un attīstība un kur ikviens var:

- sadarboties;
- īstenot radošas, labas idejas;
- paplašināt savu redzējumu;
- satikties ar līdzīgi domājošiem;
- apmainīties ar pieredzi;
- atbalstīt viens otru;
- gūt jēgpilnu un nozīmīgu **līdzdarbošanās pieredzi**;
- apmainīties ar viedokļiem brīvā, nepiespiestā gaisotnē;
- cieņpilnā veidā diskutēt par namu apsaimniekošanas/pārvaldīšanas jomas aktuālām tēmām.

Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam

Mērķi un uzdevumi rīcības virzienā «Mājoklis»

Latvijā visām māsaimniecībām ir pieejami mājokļi. Esošais dzīvojamais fonds līdz 2050. gadam atbilst augstiem energoefektivitātes, būvniecības, drošības un labiekārtotības standartiem.

Cilvēka pamatvajadzība, jo ar mājokli ir saistītas tādas indivīda vajadzības kā vajadzība pēc drošības, aizsardzības, privātuma, siltuma. No valsts skatupunkta raugoties, kvalitatīvu mājokļu pieejamība ir svarīga de-populācijas mazināšanai, tautas ataudzei, darbaspēka mobilitātei, jaunu darba vietu veidošanai, kā arī nabadzības un sociālās atstumtības mazināšanai.

Uzdevumi:

- 1) Mājokļu kvalitātes paaugstināšana, modernizējot un uzlabojot mājokļu energoefektivitāti un pieejamību;
- 2) Nekustamā īpašuma pārvaldības kvalitātes uzlabošana, lai mazinātu ēku ilgtermiņa uzturēšanas riskus.

Asociācijas “Mājoklis» darba grupas un reģioni.

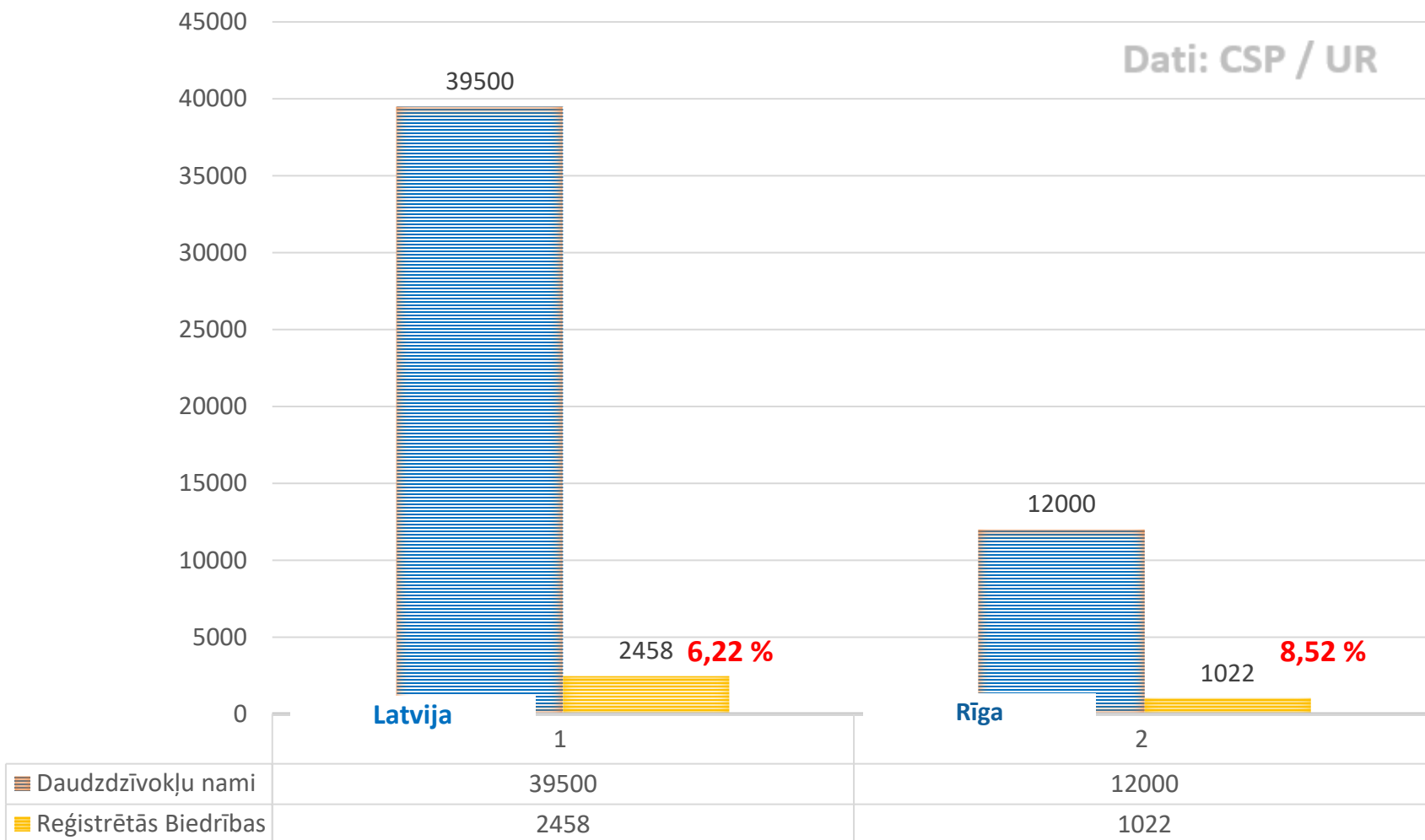
Asociācijas trīs darba grupas:

- Likumdošanas darba grupa;
- Dzīvokļu īpašnieku biedrību atbalsta darba grupa;
- Sabiedrisko un starptautisko attiecību darba grupa

Asociācijas piecas reģionālās nodaļas:

- **Rīgas nodaļas vadītājs: Ingārs Daibe**
tālr.: +371 20004011 | e-pasts: riga@majoklis.lv
- **Pierīgas nodaļas vadītāja: Kristīne Rozenberga**
tālr.: +371 27022703 | e-pasts: pieriga@majoklis.lv
- **Kurzemes nodaļas vadītājs: Egils Bariss**
tālr.: +371 28818107 | e-pasts: kurzeme@majoklis.lv
- **Vidzemes nodaļas vadītāja: Paula Leite-Berge**
tālr.: +371 29995764 | e-pasts: vidzeme@majoklis.lv
- **Zemgales nodaļas vadītāja: Stella Miķelsone**
tālr.: +371 29990823 | e-pasts: zemgale@majoklis.lv

Statistika



Adrese:

Rīga, Stabu 61

Biedrība:

kopš 2008. gada

Ēka:

1911. gads / 5 stāvi

Dzīvokļu skaits:

84 dzīvokļi / 6 kāpņu telpas

Apsaimniekošana maksa:

no 0,25 EUR/m² (2008. gads)

līdz 0,3460 EUR/m² (tagad)

Paveiktais kopš 2009. gada:

- Koplietošanas telpu logu, durvju, palodžu maiņa (koka);
- Iekšpagalma bruģēšana;
- Pagraba nesošo konstrukciju remonts;
- Jumta konstrukciju, seguma remonts (50%);
- Mājas pamatu hidroizolācija;
- Noteču nomaiņa;
- Kāpņu telpu kosmētiskais remonts (4 no 6);
- Vēsturisko durvju restaurācija;
- Mājas siltum sūkņa nomaiņa, elementu siltināšana;
- Ūdensvadu nomaiņa, izolācija;
- Kopības pieņemti lēmumi (pārvaldīšanas optimizācija);
- Komunālo maksājumu parādu atgūšana;
- Mājas kanalizācijas cauruļu nomaiņa;
- Bērnu laukuma izveide;
- Velo novietnes izveidošana;
- Atpūtas soliņu iegāde un uzstādīšana;
- Pieguļošās teritorijas, pagalma apzaļumošana;
- Ārdurvju lietuss nojumju uzstādīšana;
- Domofonu iegāde un uzstādīšana;
- **1. stāva komercietelpu īre (biedrības aktīvs);**
- Komunikāciju elementu optimizācija un iebūšana sienās;
- Vārtu automatizācija;
- Koplietošanas telpu apgaismojuma energo efektivizācija;
- Atkritumu šķirošana;
- Vienmēr laicīgi pieslēgts siltums;
- Ūdens skaitītāju centralizēta politika - nav ūdens zudumu;

Adrese:

Rīga, Brīvības bulvāris 19

Biedrība:

kopš 2014. gada

Projekts:

Fasādes renovācija

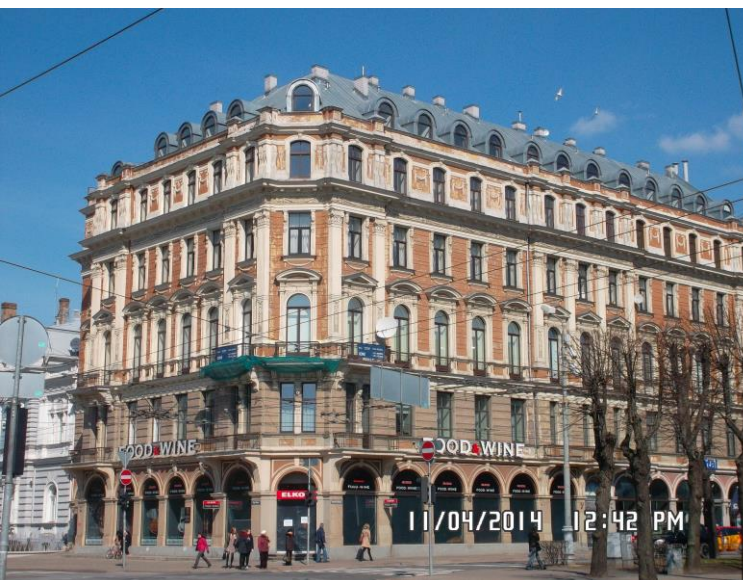
Projekta realizācija:

2018. gads

Finansējums:

SEB bankas kredīts

Papildus: Restaurētas durvis, uzstādīti jauni vārti, saremontētas kāpņu telpas, atjaunoti skursteņi, uzstādīti attālināti nolasāmi ūdens skaitītāji



Pierīgas nodaļa

Pierīgas nodaļas vadītāja: Kristīne Rozenberga

tālr.: +371 27022703 | e-pasts:

pieriga@majoklis.lv



- Novada informatīvie centri
- Vietējie jomas speciālisti labāk pārzin
sava novada specifiku
- Informācijas iegūšana par asociācijas
MĀJOKLIS piedāvājumiem un atbalsta
rīkiem
- Iespēja iesaistīties daudzdzīvokļu māju
attīstībā
- Karjeras iespējas
- Iespēja iegūt profesionālus kontaktus



Problemātika

datums

- Sabiedrība maz interesējas par likumdošanu, saviem pienākumiem, nevēlas uzņemties atbildību un iesaistīties kopīpašuma nākotnes veidošanā.
- Nav finanšu pratības
- Vēsturiski mantots sabiedriskais domāšanas modelis par dzīvojamo platību, trūkst zināšanu, izpratnes par privātīpašumu un kopīpašumu
- Prioritātes mājā. Kas svarīgāks- estētiska vai drošība?
- Mājas tehniskais stāvoklis, patvaļīgas būvniecības
- DZĪB kā vērtība, priekšrocības
- Vienots mērķis, komunikācija, sadarbība

MĀJOKLIS var palīdzēt rast atbildes.

Tālr.: 27022703 | E-pasts: pieriga@majoklis.lv
www.majoklis.lv



Pierīgas nodaļas galvenie uzdevumi un nākotnes virzieni

- Reģiona ietvaros veidot informatīvas sanāksmes, seminārus par aktualitātēm apsaimniekošanas jomā (problemātika, iespējamie risinājumi, izglītošana, atbalsts, konsultācijas)
- Ieviest jautājumu-atbilžu profesionālu rīku (Namu pārvaldnieks atbild...), kur cilvēks var vērsties pēc kompetenta padoma
- Palīdzība dzīvojamās mājas valdījuma tiesību pārņemšanas tiesisko procesu un dokumentācijas veidošanā.
- Vēlamies pievērst uzmanību uz sabiedrības izglītošanu darbojoties novados vadot seminārus
- Ir jāmaina sabiedrības domāšanas veids, galvenais uzsvars jāliek uz ilgtspējību, attīstību, gudru saimniekošanu, lai nekustamais īpašums ir ar pievienoto vērtību.
- Kādu vidi, mājvietu atstāsim nākamajām paaudzēm? Ko mantos mūsu mantinieki? Vai Tu zini kādu īpašumu pērc?

Asociācijas «Mājoklis»

ZEMGALES NODAĻAS MĒRĶI

1. Dzīvokļu kopīpašnieku informēšana un izglītošana par īpašnieku:

- Pienākumiem
- Atbildību
- Tiesībām

2. Dzīvokļu kopīpašnieku izglītošana par sava īpašuma pārvaldīšanu

3. Konsultācijas un palīdzības sniegšana dzīvokļu kopīpašnieku biedrības izveidē

Zemgales nodaļas devīze:

< ESI SAIMNIEKS SAVĀ MĀJĀ >nodaļas vadītāja Stella Miķelsone, tālr.:
+371 29990823 | e-pasts: zemgale@majoklis.lv

KURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA



VADĪTĀJS EGILS BARISS

VEICAMIE DARBI

- ESOŠIE BIEDRI
- POTENCIĀLIE BIEDRI
- AKTUĀLĀS PROBLĒMA/RISINĀJUMI/JURIDISKĀ FORMA:
 - Pašvaldības Kapitālsabiedrībām un Aģentūras;
 - SIA; _____
 - Biedrībām;
 - Fiziskām personām.
- APTAUJAS SAGATAVOŠANA/ ANKETĒŠANA/DATU APKOPOŠANA/PREZENTĒŠANA.

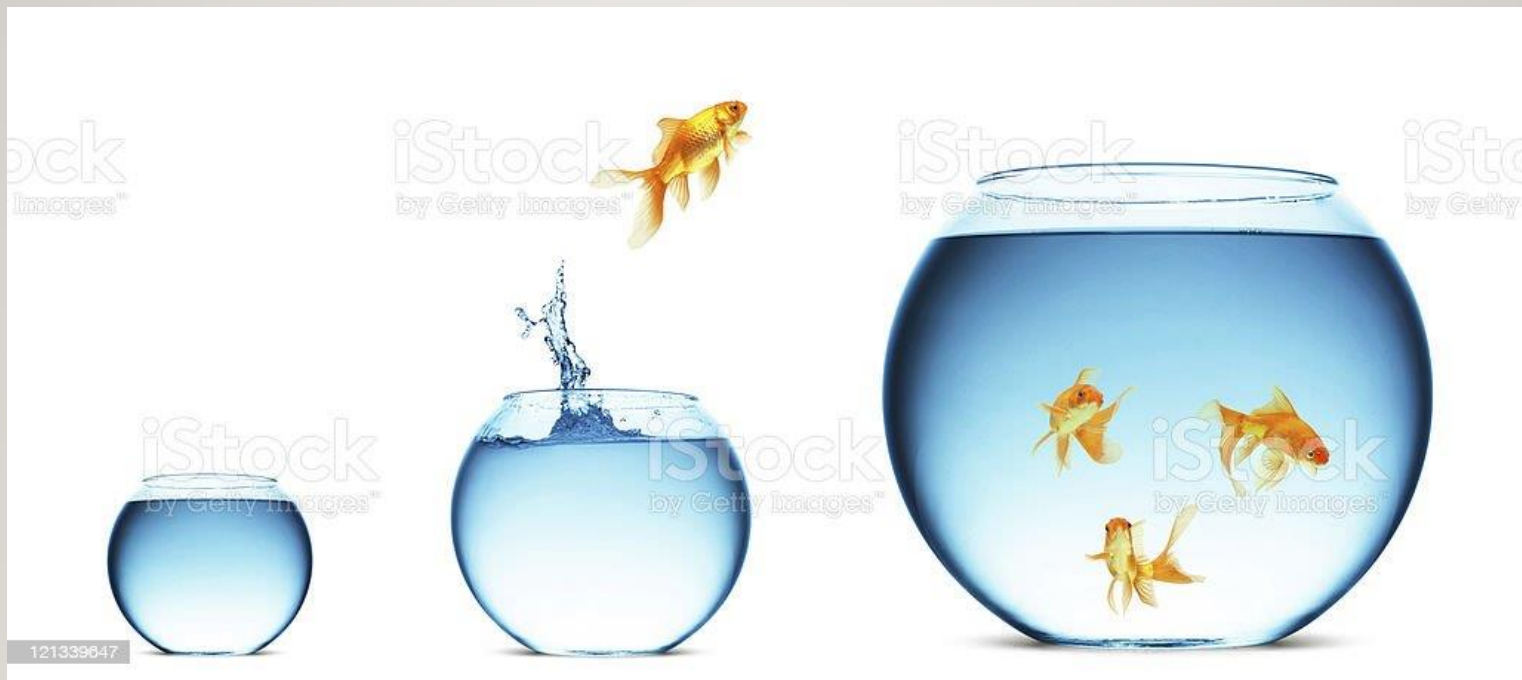
Kurzemes reģionālā nodaļa

ORGANIZATORISKIE JAUTĀJUMI

➤ IZSTRĀDĀT:

- Misiju;
 - Stratēģiskos mērķus un virzienu;
 - Sasniedzamos indikatorus.
-

**IR LIETAS, KO MĒS ZINĀM, UN VĒL IR LIETAS, PAR KURĀM
MĒS NEZINĀM, KA MĒS TĀS NEZINĀM.**



Vidzemes reģions



Reģionālās nodaļas
attīstības prioritātes
2023.g. janv.-jūn.

- iepazīstināt ar LDzĪBA «Mājoklis»
- apzināt vajadzības konkrētajā reģionā un pilsētās
- kādu problēmu ir vajadzība atrisināt
- efektīvu risinājumu kopīga meklēšana
- jaunu biedru piesaiste
- kontaktu veidošana
- ledzīvotāju labklājības līmeņa celšana



Vidzemes reģiona nodaļas vadītāja
Paula Leite-Berge
Tālr.: 29995764
E-pasts: vidzeme@majoklis.lv

Sadarbība/pieredzes apmaiņa 2023.gadā

Asociācija sadarbojas ar Igaunijas Dzīvokļu biedrību asociāciju (EKÜL), kas ir arī Eiropas mājokļu organizācijas Housing Europe locekle.

Kopš 2016. gada EKÜL ir ANO Mājokļu hartas centrs un Igaunijas valsts partneris LIFE IP BuildEST jeb renovācijas maratona projektā, kas apkopo dažādu pušu zināšanas un pieredzi dzīvojamā fonda renovācijā.

2023.gada augustā un septembrī paredzēti mācību/pieredzes apmaiņas braucieni uz Igauniju, lai iepazītos ar Igaunijas dzīvokļu biedrību ļoti veiksmīgo un efektīvo praksi padomju laika daudzdzīvokļu māju renovācijās, kas ir piemērs visā Eiropā.

Mācību braucieni sniedz iespēju saņemt plašu informāciju un pieredzi, palīdz novērtēt renovācijas praksi, sadarboties ar ekspertiem, un izveidot spēcīgu kontaktu tīklu ar Igaunijas ekspertiem mājokļu jomā, ar kuriem Asociācija «Mājoklis» plāno arī turpmāku sadarbību.

2023.gada 1/- 2.jūnijā pēc Asociācijas Mājoklis ielūguma EKÜL prezidents Andres Jaadla piedalīsies Asociācijas organizētajā konferencē «Mājoklis. Drošība. Energoefektivitāte» Rīgā

Kā un kas var iestāties Asociācijā?

Asociācija ir atvērta ikvienam, kam rūp mājas(u)pārvaldīšana/apsaimniekošana un attīstība:

- Dzīvokļu īpašnieku biedrības;
- Dzīvokļu īpašnieku kopības;
- Dzīvokļu īpašnieki;
- Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības;
- Mācību iestādes, kas sagatavo namu apsaimniekošanas jomas speciālistus;
- Profesionālas nozaru asociācijas;
- Komersanti;
- Jomas speciālisti.

Iestāšanās: Aizpildi un nosūti pieteikuma formu: <https://majoklis.lv/>

Dalības maksa: no 40 līdz 180 euro gadā (var maksāt ceturksnī/mēnesī)

Vienreizēja iestāšanās maksa – 25 euro.

Asociācijas biedru privilēģijas

- IESPĒJA IETEKMĒT PROCESUS NAMU PĀRVALDĪŠANAS NOZARĒ
- BIZNESA KONTAKTI
- APMĀCĪBAS, PIEREDZES APMAIŅAS BRAUCIENI
- JURIDISKAIS ATBALSTS
- STARPTAUTISKA SADARBĪBA
- ATLAIŽU PROGRAMMA

Atlaižu programma/Pakalpojumi Asociācijas biedriem



BEZMAKSAS:

- - konsultācijas reģionālajos birojos un telefoniski;
- - labo Meistaru katalogs;
- - noderīgu dokumentu paraugi (t.sk. metodiska palīdzība biedrības dibināšanā), limitēti;
- - diskusijas par namu apsaimniekošanas/pārvaldīšanas jomas aktuālām tēmām.
- - bezmaksas semināri/apmācības (4 reizes gadā);
- - dalība ikgadējā dzīvokļu biedrību forumā Rīgā un reģionos un konferencē, kas notiek reizi divos gados;
- - reizi mēnesī aktuālā informācija par svarīgām tēmām un jaunumiem e-pastos

AR BŪTISKU ATLAIDI:

- – juridiskās konsultācijas, līgumu sagatavošana, juridiskā pārstāvība tiesā
- – veselības apdrošināšana
- – apmācību kursi un mācību programmas
- – dalība dažādās infodienās, dažādos pasākumos, mācību un pieredzes apmaiņas vizītes/braucieni.

Būtiskākie jaunumi namu pārvaldīšanā 2023.gadā!

**Svarīgākais, kas katram dzīvokļa
īpašniekam/biedrībai būtu jāzina par mājas
apsaimniekošanu?**

Lielākie izaicinājumi?



Kas šobrīd ir lielākie mājokļu izaicinājumi ?



Latvijā ir aptuveni 1 miljons mājokļu, no kuriem 69% atrodas daudzdzīvokļu mājās.

Latvijas vidusmēra iedzīvotāja mājoklis ir vecāks par viņu pašu!

Dzīvojamo fondu galvenokārt veido 60.-80.gados būvētas sērijveida daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās ar katru gadu pieaug siltuma patēriņš, jo ēkas norobežojošas konstrukcijas nolietojas, un māju tehniskais stāvoklis kļūst aizvien kritiskāks.

Pēc Ekonomikas ministrijas datiem Latvijā aptuveni 90% no dzīvojamām mājām veido mājas, kuru ārējās sienas neatbilst Eiropas siltumtehniskajiem standartiem.

Visa Eiropas mājokļu nozare šobrīd saskaras ar nopietnu izaicinājumu – karš Ukrainā, enerģētikas krīze, būvniecības cenu kāpums. Renovācijas īstenošana šobrīd ir svarīga Eiropas Savienības Zaļā kursa sastāvdaļa.

Eiropas Komisijai ir ambiciozs plāns desmit gadu laikā renovēt visas ēkas ar zemu energoefektivitāti, taču, ņemot vērā mūsdienu iespējas, to nebūs viegli realizēt.

Pirms pusgadsimta celto daudzdzīvokļu māju tehniskās sistēmas un pamatkonstrukcijas ir būtiski nolietojušās, taču tam ir milzīga ietekme uz energoefektivitāti.



2020.janvāris

**Valsts kontrole: lai
glābtu dzīvokļu namus
jāmaina gan valsts, gan
īpašnieku attieksme!**

62 jeb **60 %** daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās konstatēti **būtiski** bojājumi: jumta seguma caurtece vai jumta seguma neatbilstošs stāvoklis, mitri pamati u.c.

No 82 apsekotajām mājām - **62 %** māju, kurās ir 736 dzīvokļi un dzīvo ap 1500 personu, pastāv ar ugunsdrošības neievērošanu saistīti bojājumi.

Valsts kontrole pēc revīzijas aicina Ministru kabinetu sniegt **atbalstu** par mājokļu politiku atbildīgajai Ekonomikas ministrijai, lai tā kopā ar citām iesaistītajām iestādēm skaidri novērtētu esošās situācijas cēloņus un izstrādātu risinājumus to novēršanai.

Kādi risinājumi seko pēc VK revīzijas ziņojuma?

1) 11.12.2020. Ministru kabineta rīkojums, ar ko valdība apstiprināja Rīcības plānu pasākumiem dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa pilnveidošanai ekspluatācijas laikā ar mērķi veicināt dzīvojamām mājām izvirzīto būtisko prasību nodrošināšanu, kā arī veicināt ieguldījumu veikšanu dzīvojamās mājās;

2) Tiesiskā regulējuma pilnveide;

3) Būvvalžu aktīvāka iesaistīšanās.

<https://www.youtube.com/watch?v=dC06mYSAT24>

<http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40490750&mode=mk&date=2020-12-10>

Lai glābtu dzīvokļu namus, jāmaina gan valsts, gan īpašnieku attieksme



Pašvaldības, būvvaldes, apsaimniekotāji un arī dzīvokļu īpašnieki nav pietiekami rūpējušies par daudzdzīvokļu namu drošumu – to pienākumi ir palikuši uz papīra

Latvijā cilvēku īpatsvars, kuri dzīvo mājokļos ar būtiskiem bojājumiem ir 4. augstākais ES



Ko darīt?

Valdībai –
novērtēt, kādā stāvoklī kopumā ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kādi tam ir iemesli un sagatavot plānu, kā situāciju risināt, arī ar finansiālu atbalstu

Pašvaldībām un to būvvaldēm –
organizēt pārbaudes riskantākajās ēkās

Apsaimniekotājiem –
noskaidrot, kādā stāvoklī ir to atbildībā esošās ēkas, kādi līdzekļi to sakārtošanai nepieciešami un vai vispār ieguldījumi būtu lietderīgi

Iedzīvotājiem –
pie mājas apsaimniekotāja esošajā lietā iepazīties ar ēkas stāvokli un ieguldīt ēkas uzturēšanā

ATBILDĪBA, ATKLĀTĪBA, ATTĪSTĪBA

2021./2022. gada likumdošanas aktualitātes māju pārvaldīšanas jautājumos

- 2 grozījumi **Dzīvokļa īpašuma likumā** (spēkā no 03.02. 2021. un 05.08.2021.)
- 2 grozījumi **Civilprocesa likumā** (spēkā 01.03.2021. un 20.04.2021)
- 2 grozījumi **Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā** (dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi un ugunsdrošības prasības kā obl.pārv.darbības). **Mājas lietas kārtošanas** pārvešana uz Būvniecības informācijas sistēmu;
- 2020. gada 10. decembra Ministru kabineta noteikumi Nr. 730 “Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības” (spēkā no 01.01.2021.);
- 03.09.2021. spēkā stājušās izmaiņas MK 2015. gada 15. septembra noteikumos Nr. 524 “Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem”,
- **Dzīvojamo telpu īres likums** (spēkā no 01.05.2021.);
- 2021. gada 15. jūnija Ministru kabineta noteikumi Nr. 384«Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvs LBN 405-21»
- “Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (**zemes lietošanas jaunā kārtība no 01.01.2023.**);

2022.gada likumdošanas aktualitātes māju pārvaldīšanas jautājumos

2 ļoti būtiski grozījumi **Dzīvokļa īpašuma likumā!** (spēkā no 13.04.2022. un 03.05.2022.)

- 1) dzīvokļu īpašnieku kopības statuss un manta (piem. tiesības veikt saimniecisko darbību, piemēram, iznomāt autostāvvietas, izvietot reklāmas laukumus uz ēkām un liftos, utt.);
- 2) precīzi noteikta dzīvokļu īpašnieku kopības un katra konkrētā dzīvokļa īpašnieka un pārvaldnieka tiesības, pienākumi un atbildība;
- 3) dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana izmantojot **Būvniecības informācijas sistēmu – BIS**.

Jaunais regulējums vērsts uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procesa ātrumu un efektivitāti, kā arī izsekojamību.

Visi kopības lēmumi no 2023.gada 1.marta obligāti būs jāievieto BIS mājas lietā !

BIS nodrošinās:

- ❖ 1) iespēju izveidot elektronisko kopsapulci, izmantojot BIS;
- ❖ 2) ja dzīvokļa īpašnieks nevar vai nevēlas piedalīties elektroniskajā kopsapulcē, BIS dod iespēju jebkuram dzīvokļa īpašniekam veikt balsojumu pirms elektroniskās kopsapulces attiecībā uz tajā iekļautajiem darba kārtības jautājumiem. Vienlaikus tiek saglabātas dzīvokļa īpašnieka tiesības ierasties kopsapulcē klātienē un mainīt savu balsojumu (šādā gadījumā prioritārs būs klātienes balsojums);
- ❖ 3) elektroniskajā kopsapulcē un ārpus tās pieņemtie lēmumi tiks ievadīti **BIS mājas lietā**.

No nomas regulējuma uz likumiskām zemes lietošanas tiesībām

- No 2022.gada 1.janvāra stājās spēkā jaunais zemes lietošanas regulējums, arī attiecībā uz daudzdzīvokļu mājām.
- Pārejas posmam tiek paredzēts viens gads, lai ēku un dzīvokļu īpašniekiem, kuriem par nomas maksu pašreiz ir vienošanās vai arī šo maksu noteikusi tiesa, būtu laiks pāriet uz jauno kārtību.

Dace Vārna



Līdz 01.01.2022.

Nomas maksas apmēri no 1,65% līdz 9,075% no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības.

Jāvienojas ar zemes īpašnieku par nomas maksu un priekšmetu, citiem blakus jautājumiem.

Jāvienojas ar zemes īpašnieku par to, kurš uztur lietošanā esošo zemi

Nav skaidrs, kādas darbības ar zemi var veikt bez saskaņojuma ar zemes vai ēkas īpašnieku

Nomas maksas parādi noilgst 10 gadu laikā

Kā būs turpmāk...

1 Zemes likumiskās lietošanas maksas apmērs ir 4% no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 eiro gadā.

2 Vienošanās slēgšana, tiesas procesi nav nepieciešami. Tiesības un pienākumus nosaka likums.

3 Par zemes uzturēšanu atbild ēkas īpašnieks

4 Pušu tiesības un pienākumus nosaka likums

5 Parādsaistības noilgst 3 gadu laikā

29

Dzīvojamās mājas tehniskā stāvokļa noteikšana. Latvijas būvnormatīvs LBN 405-21

2021. gada 15. jūnija Ministru kabineta noteikumi Nr. 384

«Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvs LBN 405-21»

Tehniskā apsekošana – būves vai tās daļas novērtēšana (tai skaitā veicot būves vai tās daļas vizuālo apskati), tās konstrukciju, tajā iebūvēto būvizstrādājumu, to savienojumu vietu faktiskā tehniskā stāvokļa apzināšanas un izvērtēšanas darbu komplekss, kas ir pamats būves vai tās daļā iebūvēto būvizstrādājumu, elementu un to savienojumu mezglu detalizētai izpētei un tehniskās apsekošanas atzinuma sagatavošanai;

Apsekošanas rezultāti var būt pamats detalizētai būves, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu **tehniskajai izpētei**.

Tehnisko apsekošanu (**galveno inspekciju**) veic:

- periodiski būves ekspluatācijas laikā;
- ne retāk kā reizi 10 gados [.]daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamajai ēkai.

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums

pieņemts 25.11.2021., stājas spēkā: **01.01.2023.**

1) Likums nodrošina iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu un **izveidot vienotu nekustamo īpašumu** Civillikuma 968. panta izpratnē (uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu).

2) Izbeidzot dalīto īpašumu, ne tikai tiks izbeigtas piespiedu zemes lietošanas attiecības, bet arī ievērojami **palielināsies apvienotā nekustamā īpašuma vērtība**, kas veicinās stabilitāti un civiltiesisko apgrozību nekustamo īpašumu jomā.

Šobrīd dalītā īpašumā kopumā atrodas vairāk nekā 200 tūkstoši būvju, kas atrodas uz aptuveni 70 tūkstošiem zemju. No tām **3677 ir privatizētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (110 970 dzīvokļu)**, kuras atrodas uz 7354 citām personām piederošām zemes vienībām.

No visām daudzdzīvokļu mājām, kas atrodas uz citai personai piederošas zemes, aptuveni 30% māju atrodas Rīgā, daudz šādu māju ir arī Jūrmalā, Daugavpilī, Jelgavā un Ogrē

Plānots, ka zemi izpirks vismaz 35 %!

Ko paredz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums?

- Izbeigt dalīto īpašumu visos tajos gadījumos, kuros ēkas īpašnieku kopums to vēlas;
- dzīvokļu īpašniekiem zemes atsavināšanas tiesības;
- drošu un vienkāršu procesu, kā šīs tiesības īstenot;
- atsavināšanas tiesības būs iespējams izmantot, neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas;
- atsavināšanas cena ir paredzēta zemes kadastrālās vērtības (projektētās) apmērā.

Svarīgi! Kadastrālās vērtības nav aktualizētas kopš 2014. gada, tāpēc līdz to aktualizācijai zemes atsavināšanai būs izmantojamas **projektētās** kadastrālās vērtības, kas ir pieejamas Valsts zemes dienesta tīmekļa vietnē (kadastrs.lv). Minētais ir nepieciešams, lai nodrošinātu, ka **cena par zemi ir taisnīga atlīdzība par zemes atsavināšanu**;

- visas administratīvās darbības, zemes uzmērīšanu un tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā atsavināšanas procesā veic par valsts līdzekļiem.

Zemes izpirkuma mehānisms dzīvokļu īpašniekiem ir paredzēts maksimāli vienkāršs

Dzīvokļu īpašniekiem būs jāizdara **tikai divas lietas**:

- Jāpieņem kopības pozitīvs lēmums **par atsavināšanas tiesības izmantošanu un procesa uzsākšanu** ar 50% + 1 balss vairākumu, lai izmantotu izpirkuma tiesības.

(lēmumu pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus!).

- Noteiktā termiņā jāsamaksā zemes izpirkuma maksa.

Pilnvarojuma jaunumi

Dzīvokļa īpašnieks, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmā šim mērķim izveidotu elektronisko pakalpojumu, var pilnvarot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanā vai atsaukt Būvniecības informācijas sistēmā izdoto pilnvarojumu.

Īpašnieks pilnvaru paraksta ar:

1) drošu elektronisko parakstu vai

2) izmanto Būvniecības informācijas sistēmas elektroniskajā pakalpojumā pieejamo elektroniskās parakstīšanas rīku.

!!!!

Ja dzīvokļa īpašnieks ir izdevis pilnvaru, neizmantojot Būvniecības informācijas sistēmu, persona, kas kārto mājas lietu, pēc dzīvokļa īpašnieka pieprasījuma **reģistrē** pilnvaru Būvniecības informācijas sistēmā un atspoguļo **pilnvarojuma apjomu**.

Reģistrējot pilnvaru, persona, kas ved mājas lietu, to **augšupielādē** Būvniecības informācijas sistēmā.

Asociācijas “Mājoklis» darba grupas un reģioni.

Asociācijas trīs darba grupas:

- Likumdošanas darba grupa (G.Ozols, G.Dārznieks);
- Dzīvokļu īpašnieku biedrību atbalsta darba grupa (S.Druviniece, M.Mellēns);
- Sabiedrisko un starptautisko attiecību darba grupa.

Asociācijas piecas reģionālās nodaļas:

- **Rīgas nodaļas vadītājs: Ingārs Daibe**
tālr.: +371 20004011 | e-pasts: riga@majoklis.lv
- **Pierīgas nodaļas vadītāja: Kristīne Rozenberga**
tālr.: +371 27022703 | e-pasts: pieriga@majoklis.lv
- **Kurzemes nodaļas vadītājs: Egils Bariss**
tālr.: +371 28818107 | e-pasts: kurzeme@majoklis.lv
- **Vidzemes nodaļas vadītāja: Paula Leite-Berge**
tālr.: +371 29995764 | e-pasts: vidzeme@majoklis.lv
- **Zemgales nodaļas vadītāja: Stella Miķelsone**
tālr.: +371 29990823 | e-pasts: zemgale@majoklis.lv



Jautājumi?

