

RĪGAS DOME RĪGAS NAMU PĀRVALDNIKA (RNP) DARBĪBA IR ĀRPUS LIKUMA.**

Māju dzīvokļu ienākumu un izdevumu tāmēs, ko atsūta *Rīgas namu pārvaldnieks* (RNP) ir saskatāms, ka tā darbība ir nelietderīga dzīvokļu īpašnieku naudas šķērdēšana, apsaimniekošana. Tāmēs ieraugām daudz nedarītu darbu, par ko iekasēta nauda. Padomājiet, kā to kvalificēt Krimināllikuma ietvaros. Vai RNP un Rīgas domei mums ir jādāvina sava nauda?*

Par to, ka RNP darbība ir nekavējoties pārtraucama, var pārliecināties katrs dzīvokļa īpašnieks arī pats. Savās dzīvokļu tāmēs un praktiskā saskarsmē ar RNP.

Savā vairumā māju apsaimniekošana notiek bez dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarojuma, tādēļ **uzskatāms, ka RNP darbība ir ārpus likuma.****

RNP paziņo, ka saņēmis “pilnvarojumu” ar Rīgas pilsētas pašvaldības 05.07.2011. gada noslēgto Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr. RD -11-09-910-lī, proti, Rīgas dome noslēdz līgumu „pati ar sevi” - ar pašas izveidotu kapitālsabiedrību, kas ir iekšējais akts un dzīvokļu kopībai nav saistošs un atsauce uz šādu minēto vienošanos nevar būt likumīga.

Pārvaldīt daudzdzīvokļu mājas un slēgt līgumus bez dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma RNP nav tiesīgs, bet to dara ar pilnu sparū.

RNP atsauca uz likuma „*Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju*” 50.panta 7.daļu, kurā noteikts, ka „*pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma [51.panta](#) otro daļu*”.

Šī atsauce, ņemot vērā citu likumu normas un dzīvokļu īpašnieku kopības ekskluzīvās tiesības, ir juridiski nekorekta. RNP aizmirsis, pagājis garām citai normai - šī likuma 50.panta 1.d. 3.punktam, kas nosaka, ka „*privatizētā objekta īpašnieka (turpmāk arī — dzīvokļa īpašnieks) pienākums ir: 3) slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku — fizisko vai juridisko personu —, uz kura atrodas privatizētais objekts*”.

Arī atsauce uz „*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma*” 6.panta 4.punktu par pārvaldnieka pienākumu slēgt līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu ir nekorekta. Jā, pienākums ir, bet kad šis pienākums iegūst tiesības? Tikai tad, kad RNP tās ir piešķīruši *dzīvokļu īpašnieku kopība*.

RNP atsauca uz Dzīvokļu īpašuma likuma 10.panta 5.punktu maksāt nomas maksu, bet „aizmirsā”, ka šī likuma norma arī nosaka, ka „*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 ...*”.

Dzīvokļa īpašuma likums. 16.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence. 2.punkta 8.daļa nosaka: „*Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam*”.

Proti, RNP bez dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarojuma nav tiesisks patvarīgi uzņemties pārvaldīt dzīvojamās mājas, slēgt dalītā īpašuma, ko nepamatoti sauc par zemes *piespiedu* nomas un citus līgumus, ko pierāda arī tas, ka līgumi tiek slēgti interešu konflikta apstākļos, tajos raksta juridiski nekorektas pozīcijas* .

Likuma „*Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju*” 51.panta 1. punktā noteikts, ka *daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību* sasaukuma ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā *pēc tam, kad pieņemts lēmums par attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu.* Un (2) punkts ..., ka *daudzdzīvokļu mājā dzīvokļu īpašnieku kopsapulci **sasauc** dzīvojamās mājas valdītājs, bet pašvaldībai piederošā privatizējamā daudzdzīvokļu mājā — **pašvaldība**, ... daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci var sasaukt arī viens vai vairāki daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki.*

Tātad ne toreiz, ne tagad pašvaldība nepilda savas funkcijas un atstāj dzīvokļu kopību uz nosacījumiem: *viens par visiem, visi par vienu*, kas ir lielākā anarhija, kāda vien iespējama, tēlaini izsakoties – dzīvojamo māju pārvaldīšanu valsts un pašvaldība pārvērtusi par gadsimta „bardaku”.*

Ne reiz esam dzirdējuši pieminam masu medijos, ka mājas brūk, bet RNP tās nav remontējis un **dzīvokļi nezina, kur palika viņu maksājumi par apsaimniekošanu.**

Dalītā īpašuma nomas līgumu slēgšana. Raksturīgi, ka RNP zemes nomas līgumus slēdz ar atpakaļejošu datumu un arī bez dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma.

Slēdzot līgumu RNP praktiski uzņemas pilnu atbildību apsaimniekot māju, jo slēdz līgumus bez pilnvarojuma, uzņemas apsaimniekot kā īsts, rūpīgs saimnieks, bet turpat līgumā atrodam - *Pārvaldnieka un /vai Nomnieka tiesības un pienākumi.* No kurienes radās trešais līgumslēdzējs? Tas ir RNP jauns izgudrojums, ārpus likuma.

Nomas līgumā raksta - *Pārvaldnieks vienojas*, citā – ka *Nomnieks vienojas*, kurš nav parakstījis šādu līgumu. Tas ir anahronisms, kā rīkojas RNP – nomnieks n ear vienu nav vienojies, bet tikai RNP.

Tātad, apsaimniekotājs un zemes īpašnieks Līgumā pārkāpj savas kompetences robežas.

RNP slēgtajos līgumos atrodam citas apšaubāmas pozīcijas, citēju: *veikt iekškvartālu piebraucamo un koplietošanas ceļu un teritorijas seguma atjaunošanu **bez seguma paplašinājumiem un pagarinājumiem**, ja šādus labiekārtošanas darbus vēlas veikt Nomnieks, par to pieņemot attiecīgu kopības lēmumu un nosakot finansējuma iegūšanas avotu, to apmēru un izlietojuma kārtību.*

RNP aizmirst Civillikuma (CL) 1195. pantu, ka “*lietotājam ir tiesība uz visiem augļiem, ienākumiem un labumiem, kādus var dot lietojumā nodotā lieta. Šīs tiesības apmērs nav noteicams pēc lietotāja vajadzībām, bet viņš var izlietot lietu arī peļņai*”. Un RNP tāmē raksta - par bedru lāpīšanu - 16 000 EUR no mājas vai aptuveni 3700 no dzīvokļa, kas tiek plānots arī izdevumu tāmēs.

Vai RNP rīkojas ētiski, ar trešo personu, kas nav tā kompetencē, parakstīt vienošanos par dzīvojamās mājas finanšu darījuma jautājumos, kas ir vienīgi apsaimniekotāja un dzīvokļu īpašnieku kopības jautājums, pārkāpjot Dzīvokļu īpašuma 16.panta dzīvokļu īpašnieku kopības ekskluzīvās tiesības un rakstīt vienošanos par aizliegumu veikt seguma remontu - *bez seguma paplašinājuma un pagarinājuma?*

RNP Līgumā ar zemes īpašnieku liedz zemes lietotājiem likumā paredzētās tiesības lietot zemi, liedz nomas objektu izmantot Civillikuma 2130. panta noteiktajā apjomā, kas nosaka, ka *lietas iznomātājam vai izīrētājam jānodod lieta nomniekam vai īrniekam; viņam jānodod iespēja to lietot un nomniekam ievākt no tās augļus un attiecīgi pretrunā ar 2134. pantu, kurā teikts, ka izīrētājam vai iznomātājam jānodod lieta īrniekam vai nomniekam ar visiem tās piederumiem un tādā stāvoklī, ka pēdējais var no tās iegūt visu to labumu, kādu viņam bijusi tiesība no tās sagaidīt.*

Pie tam RNP nesaprot, ka māju caurbraucamie ceļi visvairāk vajadzīgi uzņēmējiem, kuri nolieto ceļus sistemātiski iebraucot ar smago tehniku Rīgas pilsētas infrastruktūras uzturēšanai, pakalpojumu sniedzējiem, atkritumu savācējiem, ugunsdzēsējiem, arī ātrajai palīdzībai, policijai, citiem zemes lietotājiem likumā noteiktā kārtībā, kas Rīgas domei maksā nodokļus, ko būtu jāizmanto arī ceļu remontiem.

RNP nomas līgumos atstāj novārtā arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.daļu, kurā noteikts, ka (2) j 12.panta pirmās daļas 3.punktā minētie objekti, kā arī valstij vai pašvaldībām piederoši (2) ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Šāds risinājums nav manīts. Lai par visu maksā mājas kopība?

Tātad nomas Līgumā bija jāparedz arī Civillikuma, 2138. panta nosacījumi, ka *uz iznomāto vai izīrēto lietu gulošās nastas un apgrūtinājumi, ja nav norunāts citādi, jānes iznomātājam vai izīrētājam; tādēļ viņam arī jāatlīdzina izdevumi, ko tam nolūkam būtu taisījis nomnieks vai īrnieks.*

Tāpat zemes nomas līgumā, kā arī ienākumu tāmēs neatrodam ienākumus no mājas citām institūcijām – sakaru operatoriem, kuri kāpelē pa jumtiem, urbj caurumus bez projekta, haotiski sastaipa vadus trepju telpā un bēniņos, bojā jumta segumu, uz bēniņiem izvieto aparatūru (ap 7 operatori), piedrazo bēniņus ar papīra kastēm, vadiem un detaļām, izmanto mājas elektrību.

Visticamāk, ka RNP amatpersonas izmanto apstākļi, ka dzīvokļu īpašnieki ir dezorganizēta masa, viņi nespēj izsekot dzīvokļu naudas uzkrājumu plūsmai un izmantošanai, nav pieejas pie dokumentiem, nav pietiekamas grāmatvedības un/vai juridiskās sagatavotības vērtēt RNP darbības aktus un protokolus par darbu izpildi un šī un citu līgumu saturu un valstī nav iestādes, kas pilnvērtīgi uzraudzītu apsaimniekotāju darbības likumību, tādēļ ar naudas līdzekļiem tas var rīkoties pēc saviem ieskatiem un pēc vajadzības.

Valsts kontroles (VK) revīzija *Rīgas namu pārvaldniekā* konstatēja daudzus pārkāpumus, darbu pierakstījumus, nelikumīgu naudas izšķērdēšanu, bet, iespējams, VK konstatētais netiek ņemts vērā, tās revīzija tiek atzīta par nenopietnu vai nesaistošu aktu, kuru var nepildīt. Vismaz nav manīts par to izpildi, atskaite par nelietderīgī un/vai nepamatoti naudas atmaksu dzīvokļu kopībām nav notikusi.

Denacionalizēto māju īrnieku tiesību biedrība "Ausma".

* https://www.pietiek.com/raksti/privatizeto_daudzdzivoklu_maju_parvaldisana_gadsimta_bardaks

** <http://www.tvnet.lv/zinas/latvija/544045->

ari_rigas_namu_parvaldnieks_dasni_baro_saskanai_lojalo_aroedbiedribu