

Par nepieciešamajām izmaiņām “Dzīvokļa īpašuma likumā”

Esošā likuma redakcija ir atrodamā <https://likumi.lv/doc.php?id=221382>. Likums regulē tiesības rīkoties ar dzīvokļa īpašumu kā daļu no daudzdzīvokļu mājas un izvirza prasības noteiktām darbībām saņemt pārējo mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

Ko un kādēļ vēlies mainīt?

Mēģinot pielietot šos likuma nosacījumus un prasības reālajā dzīvē, diemžēl ir nācies konstatēt, ka tas ir ļoti grūti izdarāms, jo šis likums vairs neatbilst šodienas situācijai, gan no pašu dzīvokļu viedokļa, gan arī no kopības lēmumu pieņemšanas viedokļa. Un šo situāciju ļoti veikli savā labā izmanto dažādas iestādes, piemēram Būvvalde un namu apsaimniekotāji, kas ar to pamato savas darbības vai tieši pretēji bezdarbību. Kaut vai par piemēru ņemot visur plaši pieminēto daudzdzīvokļu māju siltināšanas nepieciešamību, kam piekrīt visi, taču ar darbiem nezina kādēļ kaut kā neveicas. Manuprāt neveiksmes iemesls ir tieši minētā likuma redakcija. Tāpat ilgi gaidītais piespiedu nomas izbeigšanas likums, kas drīzumā cerams tiks pieņemts, visticamāk saskarsies ar tieši šīm pašām “dzīvokļa īpašuma likuma” nepilnībām un būs ļoti apgrūtināta tā realizācija. Lai šīs problēmas novērstu, ir nepieciešamas likuma izmaiņas to pielāgojot esošajai situācijai.

Problēmas rodas no likuma 3. un 4. panta, kas nosaka atsevišķa īpašuma un kopīpašuma sastāvu un 16., 17. un 20. panta, kas nosaka īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas iespējas. Diemžēl lielākā daļa iedzīvotāju ar šo situāciju ir samierinājušies un lielākā daļa darbību reāli tiek veiktas bez nepieciešamajiem dokumentiem, atļaujām un saskaņojumiem, kas potenciāli var izraisīt smagas sekas. Vēl vairāk – pārējie iedzīvotāji šādu rīcību aktīvi atbalsta un veicina gan tiešā, gan netiešā veidā un tikai nesenie būvniecības negadījumi ir nedaudz atvēsinājuši šo attieksmi. Neko nemainot nākotnē dažādi negadījumi tikai kļūs vairāk gan pašu iedzīvotāju rīcības dēļ, gan māju dabīgā nolietojuma dēļ.

Detalizētāks esošā situācijas apraksts

Sāksim ar problēmām atsevišķa īpašuma un kopīpašuma sastāva noteikšanā. Likumā minētie apraksti atbilst padomju sērijveida māju plānojumiem, kur dzīvokļi bija aptuveni vienādi, bez lielām iespējām tajos ko mainīt. Taču šodien ir pieejami tik daudz un dažādi dzīvokļu plānojumi, ka šie apraksti vairs neatbilst reālajai situācijai, kas savukārt būtiski ierobežo dzīvokļu īpašnieku tiesības. Kā piemēru var minēt kāpnes, kas atrodas vairāku līmeņu dzīvoklī un ir tikai šī konkrētā dzīvokļa lietošanā. Būvniecības speciālistiem vajadzētu varēt minēt vēl vairākus piemērus. Lai arī šādas kāpnes nekādi nav saistītas ar visu māju kopumā, Būvvalde tās tik un tā uzskata par slodzi nesošām konstrukcijām un likuma 4. pants nosaka, ka tās tādēļ ir kopīpašums. Sanāk absurda situācija – kopīpašums, kas ir jāuztur kārtībā par privātajiem dzīvokļa īpašnieka līdzekļiem (jo atrodas dzīvokļa iekšienē un nav saistīts ar māju kopumā), taču īpašnieks ar to nevar rīkoties pēc saviem ieskatiem. Pārējie mājas dzīvokļu īpašnieki pavisam noteikti atteiksies veikt šādu kāpņu remontu no visas mājas kopējiem līdzekļiem, lai gan esošā likuma redakcija tieši to paredz. Tāpat līdzīga situācija rodas, ja vienam un tam pašam īpašniekam pieder vairāki blakus esoši dzīvokļi. Lai gan itin bieži dzīvokļus norobežojošās sienas nav nesošas konstrukcijas, tās tik un tā, saskaņā ar 4. pantu, ir kopīpašums ar visām no tām izrietošajām sekām.

Turpināsim ar problēmām dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanā. Likuma 17. pantā ir minēti nosacījumi lēmumu pieņemšanai par dažādiem, 16. pantā minētajiem, jautājumiem. Vienkāršoti skatoties, šie nosacījumi ir domāti, lai svarīgākus jautājumus izlemtu lielāks dzīvokļu īpašnieku skaits. Taču skatoties plašāk, var viegli pamanīt, ka šie nosacījumi ir absurdi. Nekur un nevienā dzīves situācija netiek prasīta 100% visu iesaistīto personu piekrišana – šo pārvaldes formu sauc par demokrātiju un tā ir nostiprināta Satversmes 1. pantā. Iedomāsimies situāciju, kad Saeimā

jebkura likuma pieņemšanai – jo tas taču arī ir ļoti svarīgs jautājums un tiešā veidā ietekmē visu iedzīvotāju dzīvi – būtu nepieciešams visu deputātu “par” balsojums. Viegli ir saprast cik likumi šādā situācijā tiktu pieņemti. Taču darbībām ar kopīpašumu dažos jautājumos ir tieši šāda prasība un domāju visiem ir saprotams cik lēmumi pie šāda nosacījuma ir pieņemti. Cits jautājums ir par iedzīvotāju ieinteresētību par mājas apsaimniekošanu un tamlīdzīgiem jautājumiem kopumā. Minimālais nosacījums kādu lēmumu pieņemšanā ir “vismaz puse”. Iedomāsimies tādu vidēja izmēra daudzdzīvokļu māju – 9 stāvi, 4 dzīvokļi stāvā, 5 kāpņu telpas – kas kopā ir 180 dzīvokļi. Protams, ir mazākas mājas, taču ir arī mājas, kam ir vairāk stāvi un/vai vairāk kāpņu telpas. Un tagad padomāsim cik dzīvokļu īpašnieki parasti ierodas uz kopsapulcēm. Tāpat ir novērojama dzīvokļu īpašnieku neieinteresētība jautājumos, kas viņus pašus tieši neskar, piemēram jumta nomaiņa vai gala sienu siltināšana. Nemaz nerunājot par gados vecākiem iedzīvotājiem, kas kategoriski atsakās parakstīt jebko, jo visi mūsdienās ir krāpnieki un grib viņus apkrāpt – ar šādiem cilvēkiem principiāli nav iespējams par kaut ko lemt kopīgi, jo viņi neko neparaksta un nekam nepiekrīt. Kā arī tāds sākums kā izīrētie dzīvokļi – īrniekiem nav tiesību piedalīties lemtā, savukārt īpašnieki vairs nav ieinteresēti citos jautājumos, kā tikai savas īres maksas saņemšana. Daļa īpašnieku ir ārzemes un vairs nemaz neliekas zinīs par Latvijā notiekošo. Šādi varētu turpināt vēl ilgi, taču secinājums nemainās – esošā likuma redakcija par kopības lēmumu pieņemšanu ne tikai padara lēmumu pieņemšanu nevajadzīgi sarežģītu, bet itin bieži pat neiespējamu. Un tas savukārt rada ļoti labus apstākļus namu apsaimniekotāju patvaļai – bez īpašnieku kopības lēmumiem nav iespējams veikt daudzdzīvokļu namam patiešām nepieciešamos darbus un apsaimniekotājs var strādāt pēc savām vēlmēm, nevis dzīvokļu īpašnieku vajadzībām.

Tajā pašā laikā jāatceras un jāņem vērā, ka nedrīkst pieļaut daudzdzīvokļu mājās dzīvokļu īpašnieku patvaļu, piemēram nedrīkst pieļaut situāciju, ka kāds nojauc sienu uz blakus dzīvokli tikai tādēļ, ka tā traucēja. Īpašnieku kopībai ir jāpaliek galvenajam lēmumu pieņēmējam, taču šīs prasības nevajag lieki sarežģīt, kā tas ir esošajā likuma redakcijā.

Piedāvātais risinājums?

Pārskatīt likuma 3. un 4. pantā precīzi atrunātos īpašuma sastāvus, lai tie atbilstu šodienas situācijai, ne tikai padomju sērijveida apbūvei. Noteikti pie atsevišķā īpašuma elementiem jāpieskaita arī dzīvokļa iekšienē esošās nesošās konstrukcijas, kas nekādā veidā neietekmē mājas kopējās konstrukcijas vai citus dzīvokļus. Varbūt pat var paredzēt iespēju izvērtēt katru gadījumu un konstrukciju individuāli.

Vajag ieviest jaunu terminu “kopīpašuma attiecināmā daļa”, kas apzīmē tādas mājas konstrukcijas un elementus, kas ir tieši saistīti ar konkrēto dzīvokli. To varētu definēt kā tādas konstrukcijas un elementus, bez kuriem konkrēts dzīvoklis zaudē daļu no savas funkcionalitātes vai lietošanas iespējām. Piemēram kāpņu telpa ir “kopīpašuma attiecināmā daļa” tikai šīs konkrētās kāpņu telpas dzīvokļiem. Esošās situācijas aprakstā minētajos piemēros daudzlīmeņu dzīvoklim kāpnes ir “kopīpašuma attiecināmā daļa” tikai šim vienam konkrētajam dzīvoklim. Lai gan labāk šādas kāpnes būtu atzīt par atsevišķa dzīvokļa īpašumu. Divus dzīvokļus norobežojošā, nenesošā siena ir “kopīpašuma attiecināmā daļa” tikai šiem diviem dzīvokļiem, ko tā norobežo. Ja dzīvokļus norobežo nesošā siena, tad tā ir “kopīpašuma attiecināmā daļa” visiem dzīvokļiem, kas atrodas virs un zem konkrētajiem dzīvokļiem. Tāpat ūdens un kanalizācijas stāvvadi ir “kopīpašuma attiecināmā daļa” tikai tiem dzīvokļiem, kas pie šī konkrētā stāvvada ir pieslēgti. Mājas jumts ir “kopīpašuma attiecināmā daļa” tikai pēdējam stāvam. Savukārt fasāde jau ir “kopīpašuma attiecināmā daļa” visiem mājā esošiem dzīvokļiem.

Mainīt likuma 16., 17. un 20. pantā aprakstīto lēmumu pieņemšanas kārtību. Atteikties no dalīšanas pa atsevišķiem jautājumiem, bet noteikt, ka visus jautājumus dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem, ja vismaz puse īpašnieku balso “par”.

Ieviest jaunu nosacījumu 17. pantā, ka jautājumus par “kopīpašuma attiecināmo daļu” ir tiesīgi izlemt dzīvokļu īpašnieki, uz kuriem šī “kopīpašuma attiecināmā daļa” ir attiecināma bez pārējo mājas dzīvokļu īpašnieku iesaistes. Taču šādā lēmumā obligāti jābūt atrunātiem finansējuma nosacījumiem, ja tāds ir nepieciešams, kas neietver mājas kopējos uzkrājumus vai dzīvokļu īpašniekus, kam šī nav “kopīpašuma saistītā daļa”.

Tāpat 20. pantā nepieciešams noteikt, ka atsevišķos gadījumos un ar noteiktiem nosacījumiem – piemēram netiek aizskarts balsotāja īpašums un tas neizraisa nekādas finansiālas sekas balsotājam vai visu apņemas segt lēmuma organizators – aptaujas veidā nosūtītajiem lēmumiem atbildes nesniegšana ir uzskatāma par balsojumu “par”.

Piemēri, kā šīs izmaiņas varētu strādāt dzīvē:

- Visi mājas augšējā stāva dzīvokļu īpašnieki nolemj veikt jumta remontu, kam piekrist vismaz puse no augšējo dzīvokļu īpašniekiem. Tādā gadījumā šī nomaiņa jāapmaksā visiem augšējā stāva dzīvokļu īpašniekiem pašiem, neiesaistot zemāko stāvu dzīvokļu īpašniekus vai kopējos uzkrājumus. Lai varētu veikt jumta nomaiņu par visu dzīvokļu īpašnieku līdzekļiem vai kopējiem uzkrājumiem, tad ir obligāti tam jāpiekrist vismaz pusei no visas mājas dzīvokļu īpašniekiem;
- Kādā kāpņu telpā dzīvokļu īpašnieki var vienoties par ūdens un kanalizācijas stāvvadu nomaiņu, neiesaistot citu kāpņu telpu dzīvokļu īpašniekus un paši arī šos darbus apmaksājot;
- Taču tajā pašā laikā šo nosacījumu nebūtu iespējams attiecināt uz visas mājas siltināšanu, jo fasāde ir “kopīpašuma saistītā daļa” visiem dzīvokļiem, taču par gala sienu siltināšanu varētu lemt tikai gala dzīvokļu īpašnieki;
- Savukārt lai veiktu visas mājas siltināšanu būs nepieciešams mazāks “par” balsojušo skaits, kā tagadējā likuma redakcijā.

Kāds būs ieguvums?

Atvieglotajiem nosacījumiem vajadzētu “atdzīvināt” cilvēku interesi par daudzdzīvokļu māju uzlabošanas un renovācijas iespējām, jo daudzus jautājumus būtu iespējams izlemt daudz mazākā dzīvokļu īpašnieku lokā. Tāpat daudziem dzīvokļu īpašniekiem vajadzētu atjaunoties interesei par iesaistīšanos lēmumu pieņemšanā, jo būtu jālemj tieši tie jautājumi, kas attiecas uz paša dzīvokli. Tāpat vajadzētu samazināties namu apsaimniekotāju patvaļai, jo daudzos jautājumos pietiktu ar mazāku dzīvokļu īpašnieku piekrišanu (vai nepiekrišanu) veicamajām darbībām. Tā visa rezultātā vajadzētu uzlaboties māju kopējam tehniskajam stāvoklim, kas tālāk jau izraisītu to vērtības celšanos no kā ieguvēji būtu visi dzīvokļu īpašnieki. Bez tam varētu arī samazināties patvaļīgi veikto darbību apjoms, jo būs vienkāršāka nepieciešamo dokumentu sakārtošana.

Iniciatīvas kopsavilkums

Izmainīsim novecojušo "dzīvokļa īpašuma likumu", lai tas atbilstu mūsdienu situācijai un strādātu pašu iedzīvotāju, nevis birokrātu un apsaimniekotāju interesēs.

Iniciatīvas aicinājums

Cīnīsimies par plašākām iespējām rīkoties ar saviem īpašumiem un pret novecojušiem un birokrātiskiem šķēršļiem.