

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
“BALOŽU KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA”

Kr.Barona iela 1, Baloži, Ķekavas novads, LV-2128, Reģ.nr.40003201921, tālr. 67916723

Baložos,

Skaidrojums iedzīvotājiem par turpmākām mājas pārvaldīšanas iespējām

Lai gan jau pirms 30 gadiem likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteica, ka dzīvokļu īpašniekiem pēc pašvaldības dzīvokļu privatizācijas pabeigšanas ir pienākums pārņemt daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas tiesības¹, tas joprojām daudzviet, arī Ķekavas novadā, nav izdarīts.

Kamēr privatizēto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības, pārvaldīšanu joprojām saskaņā ar likumu nodrošina pārvaldnieks, ar ko pašvaldība ir noslēgusi pilnvarojuma līgumu – SIA “Baložu komunālā saimniecība”.

Esošajam pārvaldniekam Privatizācijas pabeigšanas likums² (turpmāk – likums) nosaka pienākumu organizēt kopības lēmuma pieņemšanu par jautājumu – vai kopība pati turpmāk pārvaldīs māju.

Ko tas nozīmē?

Valsts mudina dzīvokļu īpašniekus pilnvērtīgi iesaistīties sava īpašuma uzturēšanā un pārvaldīšanā, uzņemties atbildību par savu māju, tās tālāku attīstību un izlemt, kā viņi vēlas turpmāk pārvaldīt savu māju, tā “pieliekot punktu” arī 30 gadu ilgušajai privatizācijai.

Iespējas dzīvokļu īpašniekiem ir vairākas - palikt pie esošā pārvaldnieka, SIA “Baložu komunālā saimniecība”, dodot pārvaldīšanas uzdevumu (noslēdzot jaunu līgumu) vai meklēt citu mājas pārvaldīšanas modeli, piemēram, dibinot dzīvokļu īpašnieku biedrību vai uzticot pārvaldīšanu citam komersantam. Izvēle būs atkarīga no dzīvokļu īpašniekiem un viņu vajadzībām, arī redzējuma. Ja ir neliela māja, dzīvokļu īpašnieki paši var veikt pārvaldīšanu vai izveidot biedrību, taču tad būs jākārtos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumi saistībā ar rēķinu izrakstīšanu, grāmatvedības kārtošānu, atskaišu sniegšanu, darba plānu sagatavošanu, utt., kas bez atbilstošas kvalifikācijas nebūs vienkārši izdarāms.

Likums³ paredz, ka māja bez pārvaldīšanas palikt nevar, tāpēc, gadījumā, ja kopība lēmumu par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu NEPIEŅEMS, arī turpmāk māju pārvaldīs esošais pārvaldnieks – SIA “Baložu komunālais saimniecība”.

Kas mainīsies? Turpmāk ar katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi noslēgtais līgums vairs nebūs spēkā. Tā vietā būs viens Pārvaldīšanas līgums jeb pārvaldīšanas uzdevums pārvaldniekam ar mājas kopību. SIA “Baložu komunālā saimniecība” arī turpmāk nodrošinās profesionālus pārvaldīšanas pakalpojumus.

¹ **Kā dzīvokļu īpašnieki var pārņemt pārvaldīšanas tiesības?**

Ar kopības lēmumu, izsludinot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci vai organizējot dzīvokļu īpašnieku aptauju.

Kam noteikti ir jābūt kopības lēmumā?

1) jāņem lēmums par pārvaldīšanā dzīvojamo māju;

2) jāuzdod pārvaldīšanas uzdevums (biedrībai, pārvaldniekam, fiziskajai personai, pašai kopībai, nosakot tās pilnvaroto pārstāvi);

3) jāapstiprina pārvaldīšanas līgums;

² Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums (spēkā no 01.05.2025.)

³ 11.panta otrā daļa

Vienlaikus tas nozīmē, ka masveida privatizācija valstī tiek pabeigta un īpašniekiem tiek dots uzdevums - lemt par turpmāku mājas pārvaldīšanu, stiprinot īpašnieku atbildību par mājas kopīpašuma daļas uzturēšanu, kas nozīmē mērķtiecīgu uzkrājumu veidošanu mājas remontiem un atjaunošanai.

SIA “Baložu komunālais saimniecība” uzsāk kopības lēmumu organizēšanu, un katrs nepārņemtās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieks saņem aptaujas anketu, kurā ir iespēja nobalsot par turpmāko mājas pārvaldīšanas modeli.

Lēmumu pieņemšana tiek organizēta aptaujas veidā un sastāv no viena jautājuma: Vai kopība vēlas uzsākt dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu no Ķekavas novada pašvaldības, izvēloties citu pārvaldnieku vai dibinot biedrību?

Ja kopības lēmums tiks pieņemts (nepieciešams vismaz 50 % + 1 balss), tad tiks sagatavoti dokumenti mājas nodošanai.

Ja kopības lēmums netiks pieņemts, tad saskaņā ar likumu⁴ pārvaldīšanas uzdevums tiks uzskatāms par uzdotu un pārvaldīšanas līgums — par noslēgtu ar SIA “Baložu komunālais saimniecība”. Saskaņā ar likuma noteikumiem šā pārvaldīšanas līguma darbības termiņš nevar būt ilgāks par pieciem gadiem no līguma spēkā stāšanās dienas.

Vienlaikus vēršam uzmanību, ka likums⁵ paredz dzīvokļu īpašnieku kopībai tiesības izbeigt pārvaldīšanas līgumu vienu mēnesi pēc paziņojuma par pārvaldīšanas līguma izbeigšanu nosūtīšanas, tātad brīvi izvēlēties citu pārvaldīšanas modeli, t.sk. mainīt pārvaldnieku.

Pielikumā:

1. Aptauja;
2. Līguma projekts;
3. Aploksne aizpildītas aptaujas nodošanai.

Aizpildītā aptauja katram dzīvokļa īpašniekam **līdz š.g.** _____ jāievieto pievienotajā aploksnē un jāiemet SIA “Baložu komunālā saimniecība” pasta vai skaitītāju rādījumu nodošanas kastītē Jaunatnes ielā 1, Baložos, vai Kr.Barona ielā 1, Baložos.

Jautājumu gadījumā lūdzam rakstīt uz: info@sia-bks.lv
Vai zvanīt I.Brālim 27734604, L.Bergmanim 26628934

⁴ Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums (spēkā no 01.05.2025.) 11.panta otrā, trešā daļa

⁵ Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums (spēkā no 01.05.2025.) 11.panta trešā daļa